

Praha: 1. 4. 2019
Číslo jednací: 034596/2019/KUSK
Spisová značka: SZ_034596/2019/KUSK
Vyřizuje: Ing. Soňa Kučerová / I. 788
Značka: OŽP/Kuč

Městský úřad Mělník
Odbor výstavby
nám. Míru 1
276 01 Mělník

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 ustanovení § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu **zadání** územního plánu

Želízy

Obec Želízy tvoří dvě katastrální území – k. ú. Želízy a k. ú. Sitné. Obec má schválený územní plán obce dne 14. 4. 2003, změnu č. 1 a změnu č. 2 dne 17. 12. 2008.

Základní koncepce rozvoje území obce bude založena na vytváření předpokladů pro posilování harmonického vztahu mezi sídlem a krajinou, pro posilování role a významu přírodních prvků uvnitř sídla. Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost obce vymezením optimálního rozsahu kvalitních ploch pro rodinné bydlení, zajištění odpovídající veřejné infrastruktury a přiměřených ploch pro ekonomické aktivity, to vše v kontextu polohy v mimořádně hodnotném přírodním prostředí CHKO Kokořínsko - Máchův kraj. Charakter sídla nebude měněn, územní plán bude jasně formulovat požadavky na jeho zachování. Plošný rozvoj sídla do krajiny bude navržen uvážlivě tak, aby sídlo jako součást obrazu krajiny bylo i nadále vnímáno jako harmonický prvek Kokořínska.

Územní plán vymezí zastavěné území obce a jeho funkční využití. Budou prověřeny stávající zastavitelné plochy v obci s ohledem na jejich zastavěnost a reálné podmínky jejich dalšího využití. S ohledem k uplatněným návrhům vlastníků (podnětům) a předpokládanému budoucímu rozvoji navrhne v úměrném rozsahu další vhodné lokality k vymezení nových zastavitelných ploch a vhodné funkční využití. Bude prověřena zejména možnost vymezení přiměřeného rozsahu nových ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch rekreace, ploch pro výrobu a skladování, ploch občanské vybavenosti a ploch a koridorů veřejné infrastruktury. Zvláštní pozornost bude věnována možnostem transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení. Kritériem přitom budou mj. i možnosti odpovídající dopravní obsluhy a napojení technické infrastruktury. Stabilizovány budou plochy veřejných prostranství. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. V návrhu bude doloženo výpočtem potřeba nových zastavitelných ploch.

Územní plán prověří vymezení nových ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření s ohledem na napojení obyvatel na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a dostupnost občanského vybavení a veřejných prostranství a navrhne koncepci řešení veřejné infrastruktury.

Územní plán prověří možnost využití ploch brownfields a navrhne jejich vhodné funkční využití. Případné návrhy nových zastavitelných ploch dle podnětů obce, občanů a dalších subjektů budou posouzeny a také prověřeny z hlediska potenciálního střetu záměrů s limity využití území. ÚP navrhne vhodné řešení těchto střetů a s ohledem na další rozvoj obce a ochranu hodnot v území budou jednotlivé plochy dle možností zapracovány do územního plánu.

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 (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **požaduje**, aby bylo v dalším stupni pořizování územně plánovací dokumentace provedeno **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**:

Plochy s předpokládaným zábořem ZPF musí být přesně lokalizovány, popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení §§ 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, a odůvodněny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Ing. M. Gregor, l. 170)

Orgán státní správy lesů požaduje, aby byly identifikovány lokality, na nichž je plánován zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL), z důvodu posouzení souladu uvedeného záměru s ustanovením § 13 odst. 1 a 2 (§14 odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon). Dále požaduje identifikaci dotčených pozemků do 50 metrů od okraje lesa. K dotčení těchto pozemků je nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona. Rovněž je třeba identifikovat pozemky, které je plánováno prohlásit za PUPFL v souladu s ust. § 3 odst. 4 lesního 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. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě

ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Želízy **sděluje:**

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění stanoviska k návrhu zadání územního plánu Želízy příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Želízy **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

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 doporučuje v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch. **Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

Dále

- prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních

nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení, apod.)

- v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhopat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi
- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

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

Návrh zadání územního plánu Želízy, okr. Mělník – uplatnění požadavků orgánu státní památkové péče do koordinovaného vyjádření KÚ Středočeského kraje

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, dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů příslušný k uplatnění požadavků k návrhu zadání územního plánu Želízy, k. ú. Sitné, Želízy.

Na území obce Želízy se nachází

- **vesnická památková zóna (VPZ) Sitné** prohlášená vyhláškou prohlášená vyhláškou MK ČR č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny ze

dne 22. Zář 1995,

- **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.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče uplatňuje následující požadavky.

Ad. a) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Požadujeme doplnit, že úp plán bude respektovat nemovité kulturní statky na území obce VPZ Sitné a požadavky na ochranu zájmů památkové péče.

Ad. a4) Požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- Požadujeme doplnit požadavek na ochranu VPZ Sitné.

- Upřesňujeme formulaci: „Území je třeba považovat za území archeologických nálezů. 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.“

Ad. Grafická část

Výkres limitů a jevů – požadujeme opravit v legendě - na území obce se nenachází krajinná památková zóna, ale vesnická památková zóna (VPZ Sitné), viz. také chybně uvedeno v textové části Průzkumy a rozborů.

Výkres záměrů

- Želízy – Záměry doporučujeme regulovat stanovením podmínky prostorového uspořádání - zástavba bude respektovat průměrnou výšku a objem okolní stávající zástavby, tj. max. 2-3 nadzemní podlaží, zastřešení šikmou střechou. Odůvodnění – Želízy, přestože nemají plošnou památkovou ochranu a nachází se zde pouze několik KP, představují hodnotné venkovské sídlo, s ojedinělými KP Čertovy hlavy a dalšími sochařskými díly, která jsou známá nad rámec kraje. Některé navrhované plochy (např. A12, C13, C11, B1) se nachází v okolí KP Čertovy hlavy a v pohledových vazbách s touto KP (A12, C13, C11). Z hlediska památkové péče je žádoucí dbát na zachování zdejšího charakteru venkovské zástavby a urbanismu sídla.

- A4 Želízy – Doporučujeme zmenšit ploch záměru – vypustit severozápadní část (cca do úrovně objektu č. e. 15 situovaného jižně pod plochou), (viz. vyjádření NPÚ níže). Odůvodnění – Zábor celého pásu pozemku p. č. 237/1 pro zastavitelnou plochu představuje nepřiměřený zásah do tradičního uspořádání venkovského sídla a navazující krajiny polností.

- C14 Želízy – Doporučujeme prověřit tento rozsáhlý záměr rozvoje obce zejména z hlediska širších vazeb s krajinou, terénního uspořádání, pohledových vazeb s širším okolím a dopravní dostupnosti. Odůvodnění – Plocha představuje rozsáhlé území v rámci obce, nachází se na vyvýšené plošině, z hlediska památkové péče doporučujeme prověřit již v počátku návrhu řešení této plochy v širších urbanistických vazbách sídla a krajiny.

- C27 Sitné – Záměr doporučujeme ideálně vyloučit (viz. vyjádření NPÚ níže), příp. regulovat stanovením podmínky prostorového uspořádání, že zástavba RD bude situovaná ve východní části plochy a dále stanovit zastavěnost plochy - navrhujeme max. 20% a zeleň na ploše min 60% (doporučujeme zachování sadu, zejména v jižní části plochy). Charakter zástavby bude odpovídat místně tradičním hmotovým řešením, tj. převažující protáhlý obdélný půdorys, max. 2 nadzemní podlaží, zástavba bude respektovat průměrnou výšku a objem stávající zástavby, zastřešení sedlovou střechou. Odůvodnění – Plocha se nachází mimo VPZ, je však třeba zohlednit její provázanost s kulturními hodnotami sídla – tradiční venkovské uspořádání okolní obytné zástavby VPZ a navazující plochy polností. Plocha C27 se nachází dosud na historicky nezastavěném území polí, viz. mapa stabilního katastru, z hlediska zájmů památkové péče je žádoucí dbát na uchování těchto hodnot v této lokalitě, která tvoří severní předpolí VPZ Sitné, a případnou novou zástavbou navázat na venkovský charakter sídla.

- C29 Sitné – Záměr doporučujeme ideálně vyloučit (viz. vyjádření NPÚ níže), příp. regulovat stanovením podmínky prostorového uspořádání, že zástavba RD bude situovaná v severní části plochy a dále stanovit zastavěnost plochy - navrhujeme max. 20% a zeleň na ploše min 60% (doporučujeme zachování sadu, zejména v jižní části plochy). Charakter zástavby bude odpovídat místně tradičním hmotovým řešením, tj. převažující protáhlý obdélný půdorys, max. 2 nadzemní podlaží, zástavba bude respektovat průměrnou výšku a objem stávající zástavby, zastřešení sedlovou střechou. Odůvodnění – Plocha se nachází mimo území VPZ, je však třeba

zohlednit její provázanost s kulturními hodnotami sídla – tradiční venkovské uspořádání okolní zástavby VPZ. Plocha C29 se nachází dosud na historicky nezastavěném území zahrad a sadů, viz. mapa stabilního katastru, z hlediska zájmů památkové péče je žádoucí dbát na uchování těchto hodnot v této lokalitě, která tvoří západní předpolí VPZ Sitné, a případnou novou zástavbou navázat na venkovský charakter sídla.

- C30 Sitné – Záměr doporučujeme vyloučit (viz. vyjádření NPÚ níže). Odůvodnění – Plocha se nachází na území VPZ. Rozšíření předzahradky by narušovali linii zeleného travnatého pásu podél komunikace v centru VPZ.

Celkové odůvodnění k výše uvedeným záměrům – Z hlediska ochrany památkových hodnot a jejich propojení se zdejší mimořádně cennou krajinou je nutné věnovat pozornost stanovení regulativů i u lokalit, které se bezprostředně nenacházejí v území s legislativní ochranou dle památkového zákona a nejsou ani kulturními památkami, ale jsou v rámci obce významné zejména svým rozsahem, nebo umístěním.

Do dalšího stupně pořizování územního plánu řešit:

Výroková část

Pro lokality zahrnující zájmy památkové péče požadujeme stanovit urbanistické regulativy v souladu s ust. § 3, odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití ploch,
- podmínky prostorového uspořádání - výškovou regulaci zástavby, strukturu a charakter zástavby,
- intenzitu využití ploch.
- Stanovit požadavky na ochranu a nové umístění pouze místně tradičních druhů vzrostlé zeleně. Odůvodnění – Je zde žádoucí zachování celkového charakteru zeleně navazujícího historický ráz zeleně, nikoliv umístění dřevin z historického hlediska v tomto území cizorodých.

Odůvodnění

- Kromě požadavků dle vyhl. č. 500/2006 Sb., přílohy 7 zahrnujících zdůvodnění přijatého řešení v souladu s ochranou památkových hodnot území, doporučujeme uvést výčet kulturních památek, ÚAN a dalších památkově významných hodnot území.
- Grafická část územního plánu – do koordinačního výkresu zakreslit hranice VPZ a plošně vyznačit v celém rozsahu (tj. stavby včetně pozemků, které jsou součástí prohlášení) prohlášené kulturní památky. Drobné památky vyznačit bodem.

Uvádíme výčet KP (zdroj viz. Památkový katalog NPÚ):

Číslo ÚSKP	Název	Obec	Část obce	Adresa	Katastr
18547/2-1346	soubor sochařských děl vytesaných do skal	Želízy	Želízy		Želízy

18547/2-1346	sochařské dílo Čertovy hlavy	Želízy	Želízy		Želízy
47252/2-3918	venkovská usedlost	Želízy	Želízy	č.p. 38	Želízy
25688/2-3917	venkovský dům	Želízy	Želízy	č.p. 6	Želízy
30602/2-3919	venkovský dům	Želízy	Želízy	114	Želízy
18547/2-1346	socha Had	Želízy	Želízy	Želízy	
18547/2-1346	sochařské dílo zv. Harfenice	Želízy	Želízy	Želízy	
103838	venkovská usedlost	Želízy	Sitné	č.p. 1	Sitné
35068/2-3876	venkovská usedlost	Želízy	Sitné	18	Sitné
38130/2-3874	venkovská usedlost	Želízy	Sitné	5	Sitné
24532/2-3875	venkovská usedlost	Želízy	Sitné	17	Sitné
25288/2-3877	venkovská usedlost	Želízy	Sitné	19	Sitné
28286/2-3878	venkovský dům	Želízy	Sitné	20	Sitné

Uvádíme informativní výčet ÚAN (zdroj http://isad.npu.cz/ost/archeologie/ISAD/edit_new/)

NÁZEV	KATEGORIE ÚAN	LOKALITA
Poloha "Šitol", "Na Šitoli"	I	Želízy (okres Mělník)
Místní část Nové Tupadly	II	Sitné (okres Mělník), Tupadly (okres Mělník)
Želízy - jádro vsi	II	Želízy (okres Mělník)
Sitné - jádro vsi	II	Sitné (okres Mělník)
Les Deštno	II	Želízy (okres Mělník)

K návrhu zadání se vyjádřil NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech v Praze (Ing. arch. Rákosníková, Mgr. Berková NPÚ-321/20451/2019 ze dne 13. 3. 2019). Z vyjádření NPÚ citujeme (pozn. některá vyjádření jsou odlišná od našeho výše uvedeného vyjádření): „K předloženému návrhu zadání nového územního plánu obce Želízy máme z hlediska památkové péče následující připomínky:

Sitné

- VPZ Sitné včetně citace zřizovací vyhlášky (viz odůvodnění) bude zmíněna přímo v textu návrhu zadání, bod a4), oddíl památková ochrana.*
- Návrh územního plánu bude respektovat vymezení vesnické památkové zóny Sitné. Návrh bude respektovat prostorové i výškové uspořádání a hodnoty tímto plošným územím chráněné (urbanistické uspořádání celku a jednotlivých usedlostí, tradiční hmotové řešení, ...).*
- Při prověřování využití a prostorového uspořádání území vsi bude respektováno hodnotné architektonické, preindustriální a industriální dědictví včetně jeho přirozené vazby na krajinu.*

4. Případné nové stavby na území VPZ Sitné budou umístovány v místě zaniklých historických objektů, ... Funkční využití zahrad nebude umožňovat zastavění (např. funkční využití typu zeleň soukromá apod.).
5. Na území VPZ Sitné bude respektována stávající niveleta místních a pozemních komunikací. Nové objekty technické infrastruktury budou přednostně umístovány mimo její hranice a budou mít tradiční, kultivované formy. Na území VPZ ani v jejím bezprostředním okolí neumístovat žádné objekty rušící celkové panorama sídla v dálkových pohledech, jako např. větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních sítí apod.
6. Pro zástavbu v území VPZ Sitné budou zpracovány regulativy respektující obvyklý charakter zdejší zástavby – protáhle obdélný půdorys, sedlová střecha o obvyklém sklonu ve zdejší lokalitě.
7. Požadujeme vypustit rozvojové plochy C27 (na severovýchodním okraji obce), C29 (mezi západním okrajem obce a areálem zemědělské velkovýroby) a C30 (předzahrádka v centru obce).
8. Bod a4), oddíl památková ochrana, požadujeme v poslední odrážce upravit následovně: „Územní plán bude při zpracování koncepce krajiny respektovat dochované reliktů jejího historického uspořádání (krajinné celky, zbytky krajinných kompozic, historická cestní síť apod.). Jako jednu z významných kulturních a krajinných hodnot je třeba v návrhu ÚP zmínit a vyznačit také krajinářskou část zámeckého parku s navazující historickou vyhlídkovou cestou s lávkami. A vytvořit podmínky pro rehabilitaci tohoto unikátního místa s vysokým turistickým potenciálem.“ ...

Želízy

9. Při prověřování využití a prostorového uspořádání území obce bude respektováno hodnotné architektonické, preindustriální a industriální dědictví včetně jeho přirozené vazby na krajinu.
10. Z dalšího zpracování požadujeme vypustit jihovýchodní část záměru č. A3.
11. Požadujeme prověřit, zda lze vypustit severozápadní část záměru č. A4 (část zasahující do volné krajiny), záměr č. A5, A11 a C14.

Zdůvodnění:

Na území obce se nachází vesnická památková zóna (VPZ) Sitné, která vznikla na základě vyhlášky MK ČR, č. 249/1995 Sb. ze dne 22. 9. 1995, o prohlášení území historických jader vybraných měst a obcí a jejich částí za památkové zóny (přípomínka č. 1).

Předkládaný návrh zadání územního plánu obce Želízy se v místní části Sitné dotýká urbanisticky, architektonicky i památkově velmi hodnotného venkovského prostředí (přípomínka č. 2, 3, 4, 5, 9). Architektonicky hodnotná, avšak památkově nechráněná zástavba se však nachází i v dalších částech obce. Při zpracování návrhu územního plánu je nutné důsledně identifikovat a respektovat nejen obecně známé krajinné a architektonické hodnoty, ale také na první pohled méně nápadné části kulturního dědictví a zbytky historického uspořádání krajiny (přípomínka č. 3, 9). Plochy pro novou zástavbu je nutné koncipovat tak, aby vůči hodnotnému historickému prostředí nevytvářely rušivý prvek. Alternativně lze potřebné regulativy na daných územích zpracovat formou regulačního plánu.

Požadavek na vyznačení kulturních památek je již v návrhu zadání obsažen. Seznam kulturních památek na území obce je dále k nahlédnutí na webové stránce www.pamatkovykatalog.cz. V historických jádrech jednotlivých vsí se dále nacházejí další architektonicky hodnotné stavby a areály, které však památkami nejsou (přípomínka č. 12). Dále upozorňujeme na překlep, v němž byla zřejmě omylem převzata část charakteristicky krajiny okolo obce Vidim (přípomínka č. 8).

Plochy, které jsou historicky zahradami nebo sady přilehlými k zastavěnému území, nelze obecně chápat jako proluky vhodné k zahušťování zástavby. Zástavba se v tradičním urbanismu koncentruje podél cest, nikoli v hloubi zahrad. Dalším obecně spíše negativním a nežádoucím jevem je snaha pronikat se zástavbou do volné krajiny. Budování zástavby v lokalitách odlehlých od vlastního sídla je problematické i z hlediska technické infrastruktury. Politika územního rozvoje ČR preferuje předcházení vzniku konfliktních lokalit – viz zejména body č. (14) a (20) PÚR ČR v platném znění (přípomínka č. 11). Rozvojové plochy, vymezené starší ÚPD při severovýchodním a západním okraji VPZ Sitné nebyly dosud využity a tudíž se neprokázala potřeba jejich zástavby (přípomínka č. 7). V případě plochy č. A3 je důležitá také skutečnost, že se nachází v prostředí kulturní památky, venkovského domu čp. 114 (přípomínka č. 10).“

V rozpracovanosti doporučujeme návrh ÚP konzultovat s NPÚ - Územní odborné pracoviště středních Čech. Odborné podklady památkové péče, informace o památkově chráněných územích, jednotlivých nemovitých kulturních památkách poskytne zpracovateli pracoviště ÚSKP ČR při GR NPÚ v Praze, nebo NPÚ - Územní odborné pracoviště středních Čech, viz. www.npu.cz.

Podrobně k historii a hodnotám tohoto území také „Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje“, zpracovatel Atelier V <http://www.kr-stredocesky.cz/web/zivotni-prostredi/priroda-studie>, část G.

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

STANOVISKO

k návrhu **zadání** územního plánu

Želízy

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat**

vyhodnocení vlivů územního plánu Želízy na životní prostředí (tzv. SEA), po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Navržené plochy uvedené v návrhu zadání územního plánu Želízy představují velké zásahy do stávající koncepce a dá se předpokládat, že mohou negativně ovlivnit současný stav posuzovaného území. Trasa přeložky silnice I/9 je navržena skrz chráněné území soustavy mokřadů, což může zapříčinit nežádoucí a nevratné ovlivnění stanovištních podmínek a s tím souvisejících změn. 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, vlivů na všechny předměty ochrany přírody a krajiny, krajinný ráz, vodohospodářské poměry a z hlediska limitů rozvoje řešeného území (záplavové území, ochranná pásma apod.) Dále požaduje vyhodnotit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, případně navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat. **Požaduje se také zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání územního plánu.**

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, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či 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 pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona.

V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak bylo do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Dále příslušný úřad požaduje zpracovat hodnocení vlivu územního plánu Želízy na území dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen hodnocení Natura).

Příslušný orgán ochrany přírody pro území náležící do CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (tj. Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj), ve svém stanovisku podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (č.j. 00479/KK/19 ze dne 18.3.2019), **nevyločil významný vliv návrhu zadání ÚP Želízy** na evropsky významnou lokalitu (EVL) Kokořínsko. Předměty ochrany zde jsou biotopy navázané převážně na zdejší mokřady a prameniště Liběchovky. Navrhované řešení obvodu obce Želízy přímo přes tyto plochy může negativně ovlivnit předměty ochrany této EVL.

Pro zpracování hodnocení vlivu územního plánu Želízy podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. se stanovují následující požadavky:

- hodnocení bude zpracováno autorizovanou osobou dle ust. § 45i odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb.,
- v závěru posouzení bude uveden jasný výrok, zda dle názoru autorizované osoby ne/má projednávaný ÚP negativní vliv na území EVL; pokud bude mít ÚP mírně negativní vliv na EVL, pak bude v posouzení rovněž uveden návrh zmírňujících opatření. V případě více hodnocených variant bude uvedeno jejich porovnání a doporučení nejvhodnější varianty.

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

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh územního plánu Želízy vč. vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona a hodnocení vlivu územního plánu Želízy na území dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., jež jsou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Odůvodnění:

Předmětem koncepce je prověření ploch pro bydlení a zahrady, ploch pro louky a pastviny, zalesnění, plochy pro parkoviště a obchvat silnice I/9 Mělník – Česká Lípa.

Důvodem požadavku na vyhodnocení SEA je zejména navržená trasa obchvatu silnice I/9, u které nelze s určitostí tvrdit, že svým charakterem a umístěním v území nezpůsobí významné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Vzhledem k tomu, že dané území je v režimu ochrany přírody hned v několika kategoriích a jeho součástí jsou také mokřady mezinárodního významu, jakékoliv zásahy je nutné dostatečně zdůvodnit a navrhnout takové podmínky, aby došlo k eliminaci či minimalizaci negativních vlivů. Jedná se o území s převažujícím přírodním charakterem, neuváženou výstavbou tak mohou být významně dotčeny ekosystémy, resp. přírodní hodnoty a funkce, které v dané lokalitě převažují nad dosavadním antropogenním ovlivněním.

Příslušný orgán ochrany přírody pro území náležící do CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, svým stanoviskem č. j. 00479/KK/19 ze dne 18. 3. 2019 **podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **nevyloučil významný vliv koncepce na evropsky významnou lokalitu Kokořínsko**. Dle ust. § 45h a § 45i zákona č. 114/1992 Sb. je taková koncepce předmětem posouzení podle tohoto ustanovení a posuzuje se tedy dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů s předměty ochrany přírody a krajiny za významné a s přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb. Příslušný úřad nepožaduje zpracování návrhu územního plánu ve variantách.

Vypracovala: Ing. Lenka Langrová Sadílková

JUDr. Jiří Holub
ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje