

Praha: 20. 5. 2019
Číslo jednací: 057029/2019/KUSK
Spisová značka: SZ_057029/2019/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lucie Vrnátová / I. 860
Značka: OŽP/Vrn

Městský úřad Dobříš
Odbor výstavby a životního prostředí
Mírové náměstí 119
263 01 Dobříš

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 a § 55 odst. 1, s použitím ust. § 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 zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Čím

Z vyhodnocení vyplynula potřeba změny územního plánu, kterou dojde zejména k uvedení územního plánu do souladu s novelizovanými právními předpisy, a se skutečným stavem území. Nebudou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci, ani nebude měněna koncepce rozvoje území.

- Z územního plánu odstranit podrobné regulační podmínky, které nemohou být jeho obsahem dle platných právních předpisů. Odstranit požadavky na zastavovací plány a zastavovací studie, jejichž definice legislativa nezná.

- Vymezit lokality, ve kterých bude pořízen územní plán s prvky regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona. Provéřit potřebu stanovení podrobných podmínek prostorového uspořádání s ohledem na zachování charakteru zástavby a krajinného rázu (např. výška a tvar staveb) v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití.

- U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovit intenzitu využití, například koeficientem zastavění a koeficientem zeleně.

- Aktualizovat zastavěné území na základě skutečného stavu v území. Zahrnuto bude řešení skutečností zjištěných v rámci zprávy o uplatňování územního plánu:

Lokalita Malčany:

- Zemědělské stavby č. e. 83 na st. p. č. 565, č. e. 72 na st. p. č. 563, č. e. 76 na st. p. č. 559 a č. e. 264 na st. p. č. 605, vše v k. ú. Čím, v nezastavěném území ve funkční ploše smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělská – NSzp.

- Stavby garáží na st. p. č. 569 a 603 v k. ú. Čím v nezastavěném území ve funkční ploše DS – dopravní infrastruktura – silniční.
- Stavba pro skladování plážového vybavení s hygienickým zařízením č. ev. 269 na st. p. č. 606 a stavba pro skladování lodí a loďního příslušenství s hygienickým zařízením na pozemku st. p. č. 607 v k. ú. Čím, které se dle platného územního plánu nacházejí v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSps – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, sportovní.

Lokalita Zátíší: Objekt č. e. 126 (chata), který se nachází v ploše s funkčním využitím dopravní infrastruktura – silniční – DS.

Centrální část obce:

- Objekt pro bydlení č. p. 22 na pozemku p. č. 14/1 v k. ú. Čím v centru obce se nachází v ploše s funkčním využitím OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, ale je užíván pouze pro bydlení.
- Pozemek p. č. 1114/12 v k. ú. Čím je celý zařazen mezi plochy vodní a vodohospodářské (W), i když se ve skutečnosti potok nachází pouze na menší části pozemku.
- Pozemek p. č. 1116/2 v k. ú. Čím je zařazen mezi plochy PV – veřejná prostranství, ale ve skutečnosti je jeho jižní část součástí oplocené zahrady rodinného domu.

Lokalita „Ranč v Buši“:

- Stavba ubytovacího zařízení č. p. 136, která se nachází částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, a částečně v ploše označené Z9 (plocha pro umístění staveb a zařízení zemědělské malovýroby – chov koní, westernová drezura) s funkčním využitím VA – výroba a skladování – zemědělská výroba a agroturistika.
- Objekt rodinného domu č. p. 140, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
- Objekt skladu bez č.e./č.p. na pozemku st. p. č. 578 v k. ú. Čím, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
- Stavba s charakterem „kostelíku“ na st. p. č. 601 v k. ú. Čím, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
- Výběh pro koně na pozemku p. č. 499/2, který je v katastru nemovitostí zapsán jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, a nachází se v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
- Prověřit změnu využití území u objektu č. p. 141. Předmětem je změna využití pozemků st. p. č. 70/1 a 70/2 a p. č. 1128, 1129, 1130/2 a 1143/10 v k. ú. Čím, které se v současné době nacházejí v plochách s funkčním využitím RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a NSzp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní a zemědělské, a jejich nové zařazení mezi plochy SV – smíšené obytné.
- Prověřit soulad skutečného stávajícího využití ploch a pozemků v celém katastrálním území Čím s dosud vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací, a případně řešit zjištěné rozpory. Uvedení do souladu se netýká nepovolených černých staveb.
- Prověřit aktualizaci regulativů i jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na stav území a jeho potřeby a s ohledem na platné právní předpisy. Například u ploch RI pro rodinnou rekreaci je potřeba do přípustného využití zařadit stávající objekty pro bydlení,

neboť v lokalitě Hrdlička se nacházejí obytné objekty č. p. 40, 129, 135 a 138. Nové objekty pro trvalé bydlení budou v těchto plochách i nadále nepřipustné. Pro některé nově postavené objekty v nezastavěném území bude potřeba prověřit funkční plochy s rozdílným způsobem využití. U podmíněně přípustného využití uvádět konkrétní podmínky, za kterých je záměr přípustný.

- Prověřit a aktualizovat plochu Z8, určenou pro rozšíření ČOV, a s ní související stabilizovanou plochu kořenové ČOV, s ohledem na již proběhlou realizaci nové aktivizační ČOV v ploše Z8, a zrušení původní kořenové ČOV.
- Prověřit odkanalizování lokality Z10 a, b vlastním řadem s gravitačním spádem přímo na ČOV v Čimí a případně podmínit využití této plochy, přičemž podrobné řešení by bylo součástí územní studie.
- Prověřit možnost zásobování vodou novým vodovodním řadem z nového vodního zdroje (obecní studny) v blízkosti zastavěného území obce.

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

Orgán ochrany ZPF **požaduje**, aby v předloženém návrhu změny územního plánu byly nově navrhované plochy pro nezemědělské využití 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 č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) a v ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje zejména na ustanovení § 4 odst. 1 zákona, podle kterého lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona, podle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (lesní zákon)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán státní správy lesa (dále jen OSSL) příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon o lesích) kompetentní podle § 48a lesního zákona vydává toto stanovisko.

OSSL **požaduje** dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Správní orgán upozorňuje

na ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona: „*Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.*“ ... a § 14 odst. 1 lesního zákona: „*Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb 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, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.*“

Na základě toho **požaduje** správní orgán, aby v dalším stupni zpracování územního plánu bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umístěním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. *ochranném pásmu lesa*. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.

Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části územního plánu vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části územního plánu v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o lesích s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

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 (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čím v rozsahu zadání změny, **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 vyjádření k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čím v rozsahu zadání změny, 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 zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čím v rozsahu zadání změny, **nemá 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 **nemá** ke zprávě dle ust. § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, o uplatňování územního plánu Čím + zadání zm. č. 1 **připomínky.**

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čím v rozsahu zadání změny. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

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 a § 55 odst. 1, 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 zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Čím

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 a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání změny **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čím na životní prostředí (tzv. SEA).**

Upozorňujeme, že lokalita „Ranč v Buši“ svou rozlohou a využitím může naplňovat dle bodu 118 kategorie II „*Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit je 2 ha.*“ přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, případně bodu 116 kategorie II „*Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (a) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (b). Limit (a) je 1 ha, limit (b) je 100 lůžek.*“ Před realizací dalších záměrů v lokalitě je nutné postupovat v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb. a předložit jej k vyjádření příslušnému orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, tj. Krajský úřad Středočeského kraje.

Odůvodnění:

Předmětem koncepce je uvedení územního plánu do souladu s novelizovanými právními předpisy, a se skutečným stavem území. Nebudou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci, ani nebude měněna koncepce rozvoje území. Dále bude aktualizována koncepce technické infrastruktury (kanalizace, ČOV, vodovod).

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 057028/2019/KUSK ze dne 6. 5. 2019 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů tedy lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V návrhu zadání územního plánu obce nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zpracovala: Ing. Lucie Vřňatová, l. 860.

JUDr. Jiří Holub

ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje