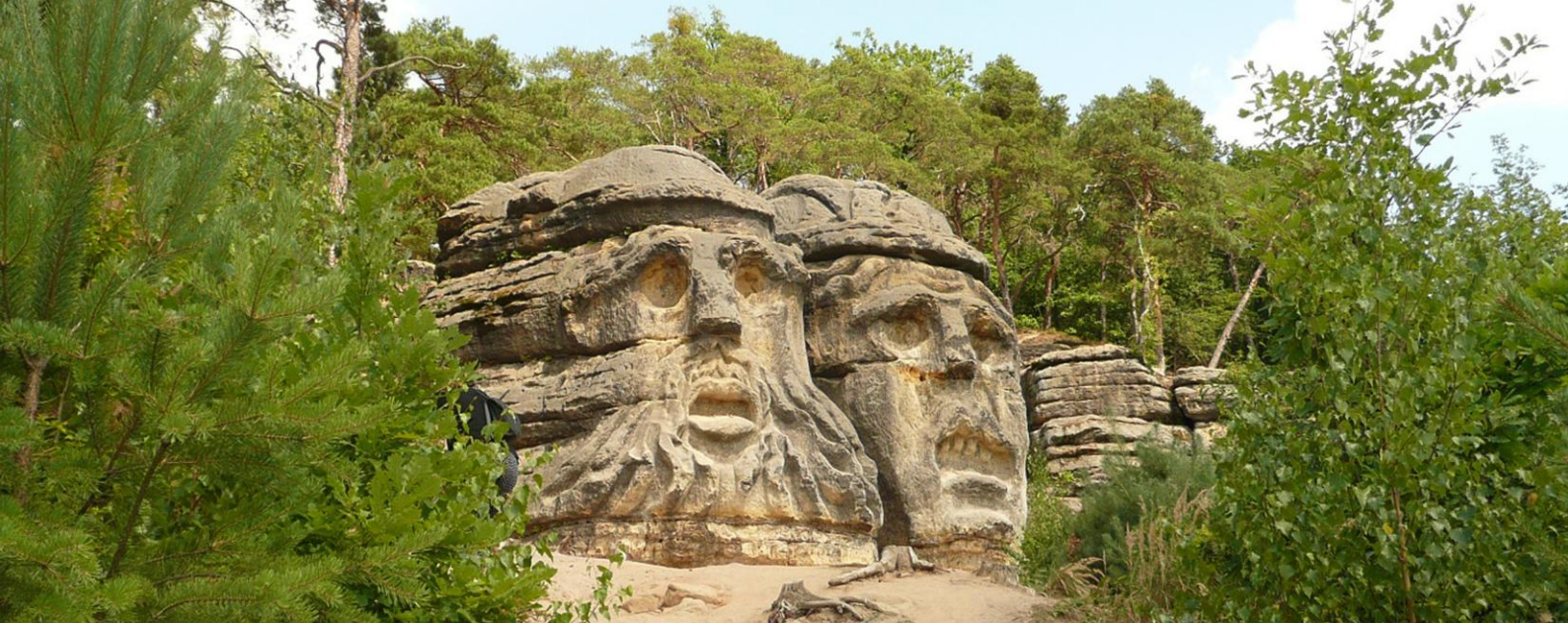




ÚZEMNÍ PLÁN

Želízy

TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : obec Želízy
Pořizovatel : MÚ Mělník, odbor výstavby, úřad územního plánování
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : srpen 2021

Název dokumentace:	Územní plán Želízy
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Želízy
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Slavomír Vecko
Funkce:	referent územního plánování MÚ Mělník, odbor výstavby
Podpis:	
Otisk úředního razítka	

Objednatel: Obecní úřad Želízy, se sídlem Želízy 46, 277 21 Liběchov;
Pořizovatel: MÚ Mělník, odbor výstavby, úřad územního plánování
 Náměstí Míru 1, 276 01 Mělník;
Určený zastupitel: Milan Zajíček, starosta

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
 Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834
Autorský tým:
 Urbanistická část Doc.Ing. arch. Ivan Kaplan
 Ing. arch. Klára Váchalová
 Ing. Kateřina Jelínková
Speciální konzultace:
 ÚSES, ochrana přírody Ing. Jan Šteflíček, Atelier Zahrada

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	7
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	23
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	27
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	27
6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	31
7. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	35
8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	35
9. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, ODS.4 SZ.....	38
10. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	38
11. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODS.5 SZ	39
12. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODS. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	39
13. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	39
14. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	61
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	63
16. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK.....	64
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	65

Příloha č.1 – Tabulka předpokládaných záborů ZPF – ke kapitole 8.

Příloha č.2 – Schéma rozvoje ve vztahu k původní koncepci – ke kapitole 14.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1.a,b KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 5 000
2. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	M 1 : 50 000
3.a,b VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	M 1 : 5 000

Použité zkratky a pojmy:

BD	-	bytový dům
BJ	-	bytové jednotky
CO	-	civilní ochrana
č. j	-	číslo jednací
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EVL	-	evropsky významná lokalita
EO	-	ekvivalentní obyvatel (pro ČOV)
HZS	-	Hasičský záchranný sbor
CH	-	chaty
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
IAD	-	individuální automobilová doprava
KN	-	katastr nemovitostí
k. ú.	-	katastrální území
LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor
LHP	-	lesní hospodářský plán
OB	-	rozvojová oblast
OP	-	ochranné pásmo
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PUR	-	politika územního rozvoje
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití ("funkční plochy")
RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor
RD	-	rodinný dům
SČK	-	Středočeský kraj
SOB	-	specifická oblast
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚJV	-	ústav jaderného výzkumu
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚS	-	územní studie
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZUR SČK	-	zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚ	-	zastavěné území

Dosavadní územní plán - Územní plán obce Želízy (Ing. arch. Kateřina Chrenková – Sovinová Praha 2, nabití účinnosti 7.5.2003. Během let byl ÚPO doplněn následujícími změnami:

- **Změna č. 1** – ing.arch. Vladimír Charvát, Praha 5 – zpracována 4/ 2005, účinnost 25.5.2006
- **Změna č. 2** – účinnost dne 03. 01. 2009, zhotovitel ing.arch. V.Charvát, Praha 5

zkratky ploch s rozdílným způsobem využití - viz tabulky kapitola 6.2 (návrh)

modře - citace z dokumentů nebo konstatování stavu dílčí problematiky

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Přípravné práce

O pořízení nového územního plánu pro správní území obce Želízy rozhodlo zastupitelstvo obce Želízy usnesením 5-2017-6 ze dne 22.11.2017. Také jmenovalo určeným zastupitelem starostu obce. Na základě výběrového řízení byla uzavřena smlouva o dílo s projektantem územního plánu - Ing. arch. Ivanem Kaplanem – AGORA STUDIO. Pořizovatelem je **MÚ Mělník**, odbor výstavby, úřad územního plánování.

Územně plánovací podklady

Jako územně plánovací podklady pro pořízení územního plánu byly použity územně analytické podklady Středočeského kraje, územně analytické podklady správního území obce s rozšířenou působností Mělník, v jehož správním území se obec Želízy nachází.

Zadání

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání byl zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím a veřejnosti doručen veřejnou vyhláškou. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl podle § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Želízy ke schválení.

Zastupitelstvo obce Želízy schválilo Zadání územního plánu Želízy usnesením č. 4-2019-4 ze dne 30.10.2019. Zadáním ÚP byl jmenován nový pověřený zastupitel.

Návrh

Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona bylo na základě schváleného zadání zpracován návrh územního plánu k projednání podle § 50 stavebního zákona. Po vyhodnocení pořizovatelem byla zpracovatelem učiněna úprava návrhu ÚP, který se po kontrole obcí i pořizovatelem předkládá k veřejnému projednání.

Společné jednání proběhlo 21.7.2020. Ve stanovisku č.j. 132821/2020 ze dne 23.9.2020 Krajského úřadu Středočeského kraje je konstatováno, že nejsou shledány rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Pokyny pro zpracování návrhu byly projektantovi předány 1.10.2020. Obec Želízy předala pořizovateli dokumentaci pro veřejné projednávání dne 30.3.2021. Veřejné projednávání se konalo 14.6.2021.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále jen PÚR 2015) vyplývá pro území obce Želízy:

Z hlediska PÚR 2015 plní územní plán Želízy: (**Modře-Citace**)

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v těchto bodech:

(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.

ÚP věnuje zvýšenou pozornost péči o stávající sídlo, čitelné jsou hodnoty vesnická památkové zóna v půdorysné stopě založení místní části Sitné (BV) a k tomu části místní části Želízy (SV), které byly v návrhu ÚP zařazeny do využití venkovského charakteru. Vymezena nejsou žádná stávající veřejná prostranství neb žádné typické prostranství v zástavbě nelze identifikovat. Rozvoj venkovské zástavby není významný, ani nevykazuje specifické hodnoty, disponuje však navazující zelení a návrhem vybavenosti. Návrh ÚP vedle bydlení doplňuje plochy pro vybavenost a sportoviště.

Velký důraz je kladen na koncepci krajiny. V ÚP jsou rovněž prioritní ochrana krajiny a přírody, ÚSES, údolní nivy, podstatná je např. koordinace, korekce a doplnění ÚSES a protipovodňová omezení zastavitelnosti. Vyvážený rozvoj a citlivý přístup v souladu s potřebami udržitelného rozvoje.

(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.

ÚP věnuje pozornost relativně menšímu rozsahu zemědělské krajiny v Želízech a to z pohledu ÚSES, CHKO, přírodního parku, ale i ochrany kvalitních půd, a také z pohledu zachování potočních niv a lesních porostů. Zemědělská činnost se oproti dnešnímu rozsahu v ÚP plošně nezvětšuje, jedná se spíše o stávající plochy produkční ch farem v Sitné.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Sociální segregace v území zjevně není čitelná a návrhem ÚP se neprohlubuje. ÚP nepodporuje nové plochy pro individuální rekreaci, a také trvalé bydlení ve stávajících plochách rekreace jakožto možný rozjezd segregace.

(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 oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Území obce Želízy není součástí žádné rozvojové oblasti, z pohledu PÚR dominuje jen plošná ochrana přírody a krajiny a ÚSES. Z toho vyplývají příležitosti i rizika územního rozvoje, kde je třeba vždy vyhodnocovat komplexní důsledky řešení, např. na dopravu a životní prostředí. Proto jedním z aplikovaných nástrojů územního plánu je i podmíněnost využití jednotlivých zastavitelných ploch vybudováním potřebné a související veřejné infrastruktury. Hledání vhodných řešení bylo v procesu formování koncepce řešení doprovázeno prezentacemi postupných úprav návrhu územního plánu pro vedení obce. Písemné připomínky a námítky veřejnosti v řádném procesu projednávání budou podrobeny pečlivému vyhodnocení a budou podle možností a s ohledem na veřejné zájmy využity.

Nastavení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití je možno považovat za komplexní, jasněji vymezující využití než dávání přednosti převaze smíšených funkcí. Kvalita života obyvatel je podpořena v ÚP novými plochami veřejné zeleně, veřejné vybavenosti, sportovní vybavenosti, a péčí o veřejná prostranství.

(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.

Důležité prvky návrhu ÚP zejména v trasování turistických a cyklistických cest, a také ÚSES, jsou koordinovány se stavem a záměry území sousedních obcí. Výjimkou je rezerva koridoru přeložky I(9 v severně místní části Želízy, která má osovou návaznost a podporu v ÚP Liběchov, jen s jinou šíří koridoru územní rezervy, protože v Želízech vycházel návrh z původního konkrétního trasování přeložky v původní koncepci.

Integraci v území ORP zajišťuje především ZÚR SČK a požadavky ÚAP ORP Mělník, územní plán respektuje provázanost např. cyklistické sítě a vazby na sousední obce.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Nejedná se o hospodářsky problémový region, stávající plochy pro podnikání nejsou zásadní a

v řešení jsou dále stabilizovány.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

ÚP dodržuje prostorovou oddělenost Želíz od ostatních sídel a spádovost do Liběchova a Mělníka.

(19) Vytvářet předpoklady pro 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.

Suburbanizační tlaky snížily intenzitu a zástavba má v návrhu ÚP i do dlouhodobého výhledu stanovené hranice. V některých odůvodněných případech, např. při okrajích lesních porostů nebo střetech s ÚSES či povodňovými plochami došlo k částečnému krácení zastavitelnosti některých pozemků a ploch, vymezených v dosud platném územním plánu nebo i k jejich převedení do jiného využití.

ÚP nezaznamenává žádné typické území brownfields, které by vyžadovalo konverzi.

Zábory zemědělské půdy nad rámec původní koncepce jsou nepatrné, spíše dochází k částečné redukci zastavitelných ploch. Fragmentace ZPF dále nepodporována, okraje sídel voleny spíše v kompaktní formě, aby nevznikaly hůře obhospodařovatelné enklávy.

(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.

ÚP důsledně chrání všechny prvky přírody a krajiny, rozvojové plochy z původní koncepce jsou částečně revidovány a upřesněny s cílem omezení nadbytečnosti rozsahu nabídky rozvojových ploch stanovené v předchozí ÚPD. ÚSES je výrazně upřesněn a je upřednostněn soulad s nadřazenou dokumentací. Nízkopodlažní rodinná zástavba v zahradách krajinný ráz nepříznivě neovlivní, na Obecním vrchu Z15 je snížena úroveň rodinné zástavby na 1+P a max. 9m právě z důvodů příznivého krajinného rázu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Součástí návrhu ÚP je požadavek na propustnost krajiny pro obyvatele bez aut i živočichy, jsou respektována turistická a cyklistická propojení a zpřesněna síť koridorů ÚSES.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

V ÚP zařazeny prvky pro posílení krajinné zeleně zvláště plochy dolesnění, prostupnost krajiny je dnes vyhovující, návrh dalších spojitostí cyklistických a turistických tras nebyl potřebný.

(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).

V tomto směru jsou posíleny podmínky pro parkování turistů, kteří zde s oblibou přeseďají na kola a

směřují na Křivoklát. Dále jsou respektovány „okruhy kolem obce“, zejména ve vazbě na turistické atraktivitu v území, ostatní formy nemají vhodné podmínky, území je z pohledu cestovního ruchu atraktivní, zvláště v souvislosti s cestou na Čertovy hlavy, další krajinná místa a také na Kokořín.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Týká se řešeného území, obec je nyní dopravně stabilizována (napojena na okolí silnicí I. tř. a silnicemi III. třídy), ale v dlouhodobém horizontu potřebuje vymístění tranzitní nákladové dopravy z jádra obce, které je tímto zásadně negativně ovlivňováno. Proto rezerva koridoru přeložky I/9.

Další posílení pro cyklistickou dopravu především v oblasti parkování turistů a cyklistů ve vlastních železnicích s návaznostmi na okruhy a síť cyklostezek.

(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).

Podmíněnost rozvojových ploch Z02 a Z15 a dalších záměrů veřejnou infrastrukturou je důležitou součástí územního plánu a nástrojem umírněného, plynulého a komplexního rozvoje. Územní plán vymezuje plochy pro závazné pořízení územních studií a rámcově stanovuje úkoly k řešení.

Veřejná doprava zůstává návrhem ÚP stabilizována, nevykazuje územní deficit pro obsluhu, frekvenci ÚP neřeší, návrhem jsou zlepšeny podmínky cyklistické dopravy ve smyslu parkování turistů auty. Problémy s technickou infrastrukturou nevyžadují v tuto chvíli velké investice obce, kanalizace není v obci v současnosti reálná po nezdařených pokusech ji zabezpečit, pouze lokalita Z02 bude mít lokální kanalizaci, další investice do infrastruktury spíše se týkají developerského zainvestování lokality Z15 Obecní vrch pitnou vodou, kanalizací a lokální skupinovou ČOV.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Území pro bydlení s dlouhodobě překračovanými limity pro ochranu zdraví v území nejsou, hlukové zátěže ze stávající silnice I/9 jsou však dlouhodobě neudržitelné. Koncentrovaná výrobní a skladová činnost v území rovněž nejsou, zemědělské farmy v Sitné stabilizovány. Území vhodné pro bydlení v pozici blízko významných krajinných hodnot.

(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 minimalizovat rozsah případných škod. 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

Potenciální rizika v řešeném území nejsou velká, jedná se o povodňové ohrožení. ÚP přijímá konkrétní opatření k minimalizaci rizika povodňových poškození – nepodporuje žádnou novou stavební činnost v ohrožených pozicích, nepočítá s žádnými zastavitelnými plochami v zóně Q100. V největší rozvojové lokalitě Obecní vrch je požadovaná oddílná kanalizace a zasakování dešťových vod na pozemcích staveb, tedy jasný příspěvek k posílení retence. Rovněž se v krajině posilují prvky krajinné zeleně (ÚSES).

(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.

ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy pro objekty v Q100 přestože byly přítomny v původní koncepci. – viz kap. 5. a 6. Návrhu ÚP

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Zásahy do rozvoje veřejné infrastruktury potřebné jsou, obec potřebuje doplnění vybavenosti (parkování turistů, sport), doplnění inženýrské vybavenosti v rozvojových lokalitách a zvýšenou péčí o veřejná prostranství. Dostupnost okolních center a zvláště do Mělníka je bez problémů a dobrá. Silniční síť je krátkodobě uspokojivá, ÚP navrhuje její dílčí doplnění o místní a účelové komunikace a z dlouhodobého hlediska rezervu koridoru přeložky I/9.

(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.

Území řešeno v dlouhodobých souvislostech, hlavně ve vztahu k platné ZÚR SČK. Posíleny podmínky pro cestovní ruch, veřejnou zeleň i stávající veřejná prostranství, dobrá spolupráce se soukromým sektorem.

(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.

Návaznost druhů dopravy v Želězech není prioritou, stav nevyžaduje další posilování přestupových možností, výjimkou z aut na kola. Zlepšeny jsou parkovací možnosti turistů. Pozice nových veřejných parkovišť mají umožnit posílení turistiky na území nebo v širším okolí obce neb tato je oblíbeným nástupním bodem pro cyklistiku na Kokořínsku.

(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.

Koncepce TI v ÚP nastavena odlišně od původní koncepce zvláště z pohledu splaškové kanalizace, která není v obci, vyjma lokalit Z02 a Z15 Obecní vrch, navrhována, přesto jako cílové řešení se předpokládá ve verzi napojení na kanalizační soustavu Liběchov. Zásadní kapacitní potřeby v obci z pohledu technické infrastruktury nejsou, na Obecní vrch je potřebné developerem doplnit kapacity pro jímání pitné vody, založit lokální kanalizaci a lokální skupinovou ČOV -

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Energie z obnovitelných zdrojů umožněna pouze na objektech, nikoli na zemědělských půdách či větrných farmách.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Bydlení v rodinných domech v obci zásadně dominuje a nevykazuje závažné závady ve využití. Plocha přestavby v území není vymezena.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

Řešené území obce Želízy se netýká žádné požadavky

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Na území obce není vymezen konkrétní záměr.

Úkoly pro územní plánování

Žádný z bodů pro Středočeský kraj se nevztahuje k obci Želízy.

Závěr:

Územní plán vychází a respektuje PÚR 2015. Požadavky jsou v ÚP obsaženy.

2.2 ÚPD VYDANÉ KRAJEM - ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK) - Pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje. Vedoucí zpracovatelského týmu: Ing. arch. M. Körner, CSc. – ZÚR ÚK nabyly účinnosti dne 22.2.2012.

1 Aktualizace ZUR 2015 nabyly účinnosti dne 26.8.2015.

2. Aktualizace ZUR nabyly účinnosti dne 4.9.2018.

3. Aktualizace ZÚR je v projednání a netýká se obsahově území Želíz

Modře citace- černě vyhodnocení:

Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

ÚP Želízy je veden primárně myšlenkou vyváženého rozvoje území, „větší“ rozvoje bydlení (Z15) jsou požadovány k prověření územní studií, potvrzena je i cesta k posilování forem občanské vybavenosti a budoucích podmínek dopravních vazeb na Mělník a Prahu.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006)

Žádné významné záměry ze ZUR v oblasti dopravní infrastruktury nejsou pro řešené území požadovány. Přesto rezerva přeložky I/9 je v ÚP Liběchova a ÚP Želíz nadále součástí řešení.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá; Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Řešené území Želíz není hospodářsky slabým regionem, priorita se netýká území.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Polycentrická struktura zachována, obec a jejich místní části Sitné a Nové Tupydlý spíše venkovského charakteru mají i prostorovou oddělenost.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

Na řešeném území je nutné řešit zásadní dopravní návaznosti alespoň v dlouhodobém výhledu (rezerva koridoru přeložky I/9), dále jen posílení podmínek pro přestup na rekreační cyklistiku v CHKO.

(06) 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:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Návrhem ÚP je korigován ÚSES, skelet zemědělské krajiny se zásadně nemění, spíše lokálně doplňuje.

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Návrhem ÚP krajinný ráz není zásadně atakován, nový rozvoj nad rámec původní koncepce v zásadě není, území si ponechává pozitivní znaky krajinného rázu. Určitou výjimkou se může jevit zastavitelná plocha Z 15 (největší rozvojová plocha v obci korigovaná a zmenšená z původní koncepce) v severovýchodní části Želíz, tato je však vcelku skrytá širšímu krajinnému působení.

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;

Venkovská struktura nejstarší části sídla je ponechána a podporována jako SV, údolní poloha podél Liběchovky a náhorní zemědělská krajina směrem severovýchodním nadále působí jako rozhodující přírodní fenomény a krajinná kulisa sídla.

c) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Obecné cílové charakteristiky jsou v ÚP podporovány - neporušení lesních porostů a přírodních charakteristik cenného krajinného území. Minimální požadovaná opatření pro změny v krajině i minimum stavebních zásahů do území CHKO (Z10 retence, Z18 proluky pro bydlení a zeleně).

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Území obce není zatíženo těžební činností, vodní zdroje spíše mimo řešené území, návrhy pro retenci vod při Liběchovce.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Priorita v tomto bodě naplněna – ÚP se soustřeďuje nejen na extenzi rozvoje bydlení (přebírá většinově a upraveně z původní koncepce), ale také na dovybavení dopravní a technickou infrastrukturou, obč. vybavením i plochami veřejné zeleně - jinými slovy s důrazem na zvýšení kvality života a prostředí a prostupnosti území.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Zastavěné území se velmi pomalu naplňuje a zahušťuje, urbánní struktura venkovského založení vyjádřena ve využití BV a SV, nevyužívané objekty nejsou.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

-poznávací a kongresové turistiky, jen lepší přístup pro pěší turisty, event. cyklisty, tedy poznávání krajiny

- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl.

m.Prahy a dalších rozvojových oblastech, ÚP podporuje rozvoj místní sítě, posílení zvláště podmínky přestupu turistů z aut na kola.

-vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, Netýká se Želíz.

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Individuální rekreace je v území přítomna, avšak rozvoj se v ÚP v souladu se Zadáním nepodporuje.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika); netýká se Želíz

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Nová opatření v ÚP pro zemědělskou krajinu jsou navrhována podle doporučených podkladů Geo Vision, je dosaženo souladu ÚSES s nadřazenou dokumentací a jeho upřesněním dle hranic pozemků či terénní konfiguraci. Rozsah zemědělských ploch průměrný a v návrhu téměř neměnný. Výjimkou zastavitelná plocha Z15 vychází z původní koncepce.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Želíz není typickou obcí v rekreační oblasti, ale v doteku s oblastí Kokořínska, rekreační a turistické využití silné pouze v oblasti cykloturistiky a turistiky.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

ÚP podporuje doplnění vodovodní soustavy, lokální kanalizační soustavy a možné další linie technické infrastruktury obce (možnou plynifikaci), neřeší zásadní kapacitní problémy.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

ÚP přímo neřeší zásadní problémy s ochranou hodnot (existence CHKO a přírodního parku na většině území), střety s ÚSES odstraněny. Podmínky pro výstavbu ve vesnické památkové zóně Sitné v ÚP nastaveny. Koordinaci se sousedními kraji nelze v řešeném území jakkoli realizovat.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Optimalizace vazeb je připravena návrhem rezervy dopravní linie 1/9, která je nadmístního významu. Vazby na Prahu a ostatní kraje v tomto smyslu dále posilovány.

Vyhodnocení zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Želíz není součástí uvedených oblastí a os

Centra osídlení

(71) ZÚR vymezují jako střední centra ostatní města: Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Neratovice, Nymburk, Poděbrady, Říčany, Slaný, Vlašim;

Želíz spádují právě do Mělníka, a také do Liběchova, kam je funkční cyklistická vazba vedoucí mimo silnici I.třídy.

(73) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;

ÚP navrhuje nová zastavitelná území pro bydlení a obslužné funkce.

b) vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;

ÚP posiluje potřebné podmínky pro cyklisty především ve vztahu k veřejným parkovištím, jinak cyklistická síť dostačující.

c) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

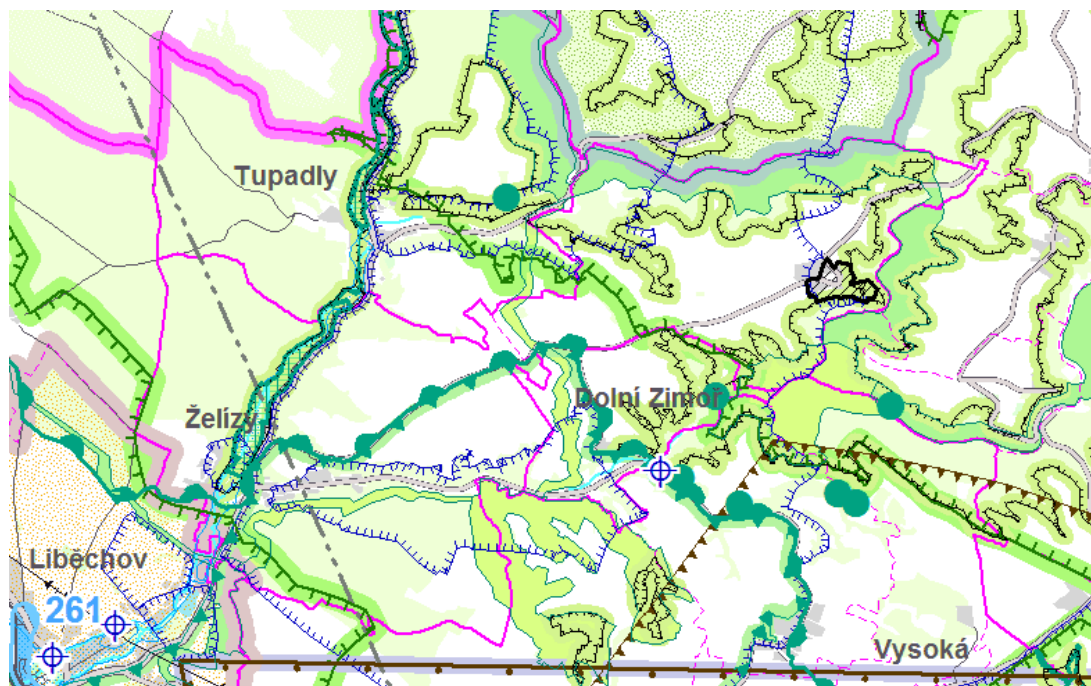
ÚP koordinuje své vztahy na sousední obec Liběchov. Jedná se o vazbu propojující návaznost dopravní rezervy koridoru I/9 a také stávající cyklistické trasy.

Vyhodnocení zpřesnění vymezení specifických oblastí

Řešené území není součástí.

Vyhodnocení zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR 2015 a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Pro řešené území nejsou stanoveny požadavky pro plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury



Výřez z výkresu koordinačního

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES:

Prvek ÚSES	Název prvku	dotčená obec	dotčené k.ú.	poznámka
RK629	Regionální biokoridor Žerka - Beřkovice	Želízy	Želízy	
RK628	Regionální biokoridor Osinaličky – Žerka	Želízy	Sitné	
RC1281	Regionální biocentrum Žerka	Želízy	Želízy	
RC1248	Regionální biocentrum Truskavenský dvůr	Želízy	Sitné	
NRBK16	Nadregionální biokoridor Řepínský důl - Vědllice	Želízy	Želízy	uveden jen vloženým LBC 17 Klácelka osa NK 2 km na obě strany od osy
NRBK15	Vidlíce – Kokořínský důl	Sitné	Sitné	hranice ochr. zóny NRBK

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací² tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

V řešeném území se vymezuje dle ZÚR SČK řada prvků nadřazeného ÚSES. Návrh ÚP tyto respektuje a zároveň zpřesňuje jejich vymezení dle podkladů Geo Vision 2016.

b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů. Ochranná zóna NRBK 15 a 16 jsou v řešeném území přítomny a respektovány.

Vyhodnocení upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje

Prvky nadřazeného ÚSES ze ZUR SK jsou zastoupeny vcelku výrazně. ÚP je především zpřesňuje ve vymezení a rovněž koriguje návaznost lokální úrovně ÚSES, ostatní formy územního vymezení ochrany přírodních hodnot jsou v území přítomny a respektovány (Přírodní park, niva Liběchovky).

Kulturní hodnoty území kraje

Na řešeném území jsou přítomny hodnoty kraje, oblast Kokořínska vysokou prioritou kraje, kulturní hodnoty zastupuje především památková zóna Sitné, dále vybrané pamětihodnosti jako např. Čertovy hlavy.

Civilizační hodnoty území kraje

ÚP plně zachovává vybranou nadmístní síť komunikací, připravuje však podmínky pro její korekci rezervou přeložky I/9, která významně odlehčí tranzitní nákladové dopravě v centru obce, podporuje rekreaci na veřejných plochách a možnosti občanské vybavenosti (bez specifikace).

Vyhodnocení vymezení cílových charakteristik krajiny

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Řešené území obce Želíz je vymezeno v jediném krajinném typu s uvedením zásad péče o krajinu:



– Na celém území obce - **P01**, krajina přírodní

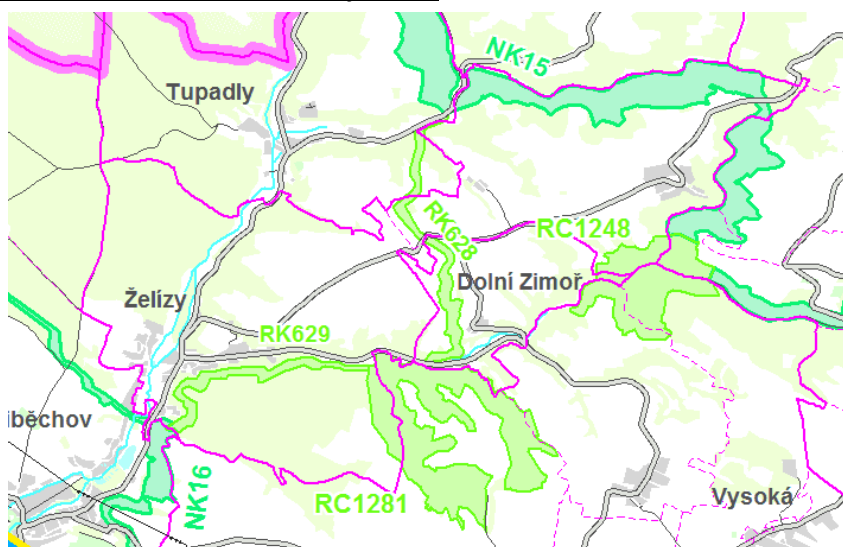
(222) ZÚR vymezují krajinu přírodní v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) vysoká koncentrace přírodně a krajinářsky hodnotných ploch. Jedná se téměř o celé území obce
- b) její ochranu ve většině případů zajišťuje status velkoplošně chráněného území. Ano, CHKO Kokořínsko významnou částí řešeného území, dále přírodní park.

(223) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) zachování přírodních a krajinářských hodnot; minimální stavební zásahy v CHKO, krajinné změny podporují přírodní a krajinářské hodnoty
- b) změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. změny podporují přírodní a krajinářské hodnoty, vycházejí z podkladových materiálů a původní koncepce

Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu



Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability
Nadmístní ÚSES – zpřesněno vymezení všech RK, RC a NK

Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

(238) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb.

ÚP požaduje koordinaci sousedních obcí:

- pro požadované VPO – ÚSES v návaznosti na hranicích obce - splněno
- pro vymezení návaznosti koridoru územní rezervy R01 Želíz sever – rezerva koridoru přeložky I/9 o šíři 100m - splněno

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(245) Pořadí změn se nestanovuje, jsou však uvedeny priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury.

Tyto prioritní záměry jsou členěny na investice státu (železnice, nadřazená silniční síť) a investice kraje (silnice II. třídy). ÚP nepracuje s etapizací těchto záměrů a priorit.

Další požadavky pro území obce Želíz vyhodnoceny v kap. 6

Závěr: ÚP je v souladu s požadavky ZÚR SČK, u řady prvků dochází dále ke zpřesnění v ÚP.

2.2.1 SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S INSTITUTY OCHRANY PŘÍRODY NATURA 2000

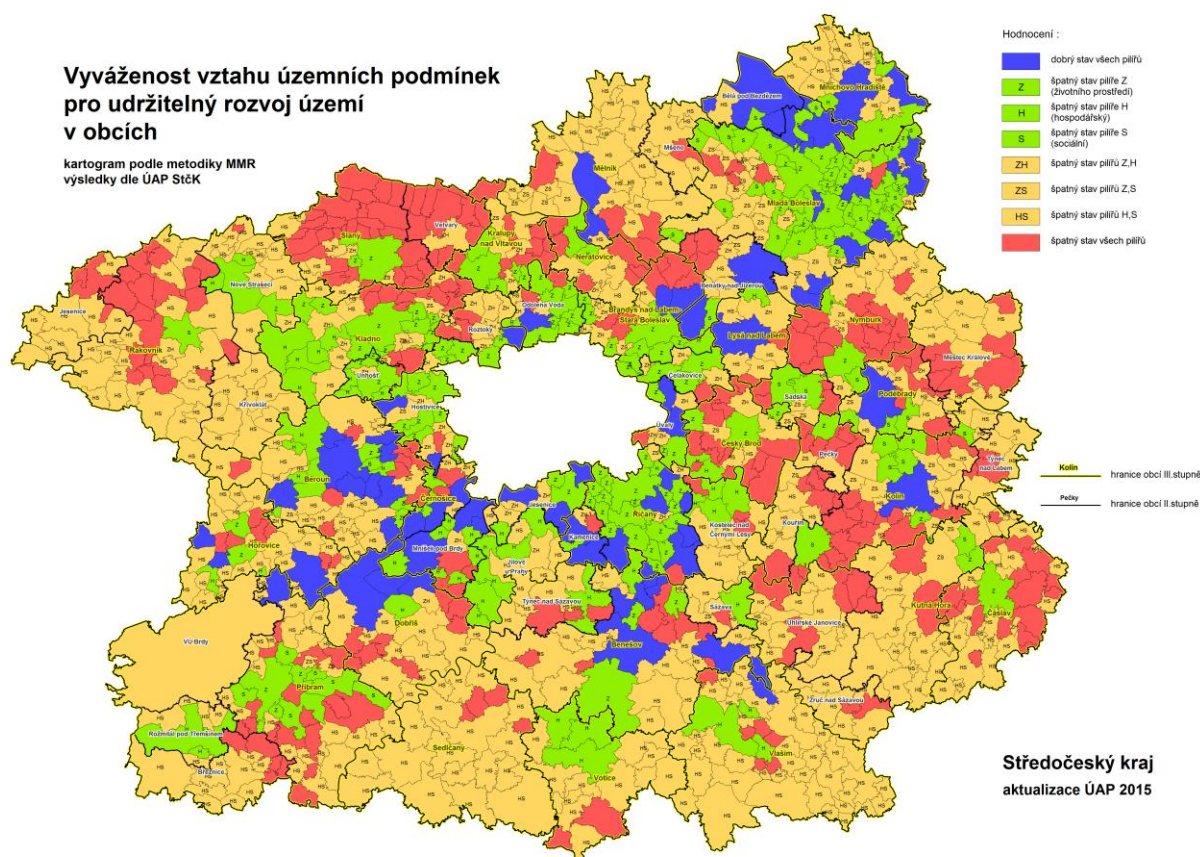
Na území Želíz zasahuje institut ochrany přírody EVL –NATURA 2000. Návrh ÚP do území NATURA 2000

nezasahuje, pouze novými vodními plochami při Liběchovce a jednou retenční nádrží, převzatou z původní koncepce – viz kap. 4.2.4 Návrhu ÚP a 13.4. Odůvodnění

2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

2.3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY STŘEDOČESKÉHO KRAJE 2017

Z územně analytických podkladů Středočeského kraje: 4. úplné aktualizace 2017:



Želízy - vyhodnocení - HS – tedy slabší stav pilířů H a S,

ad 5.2.5. souhrn konkrétních problémů k řešení

Z územně analytických podkladů Středočeského kraje 4. úplná aktualizace 2017 pro území ORP Mělník a vybraně pro území obce Želízy vyplývají následující konkrétní problémy:

Problémový výkres ÚAP SČK **neznázorňuje žádné problémy** v řešeném území

Vyhodnocení:

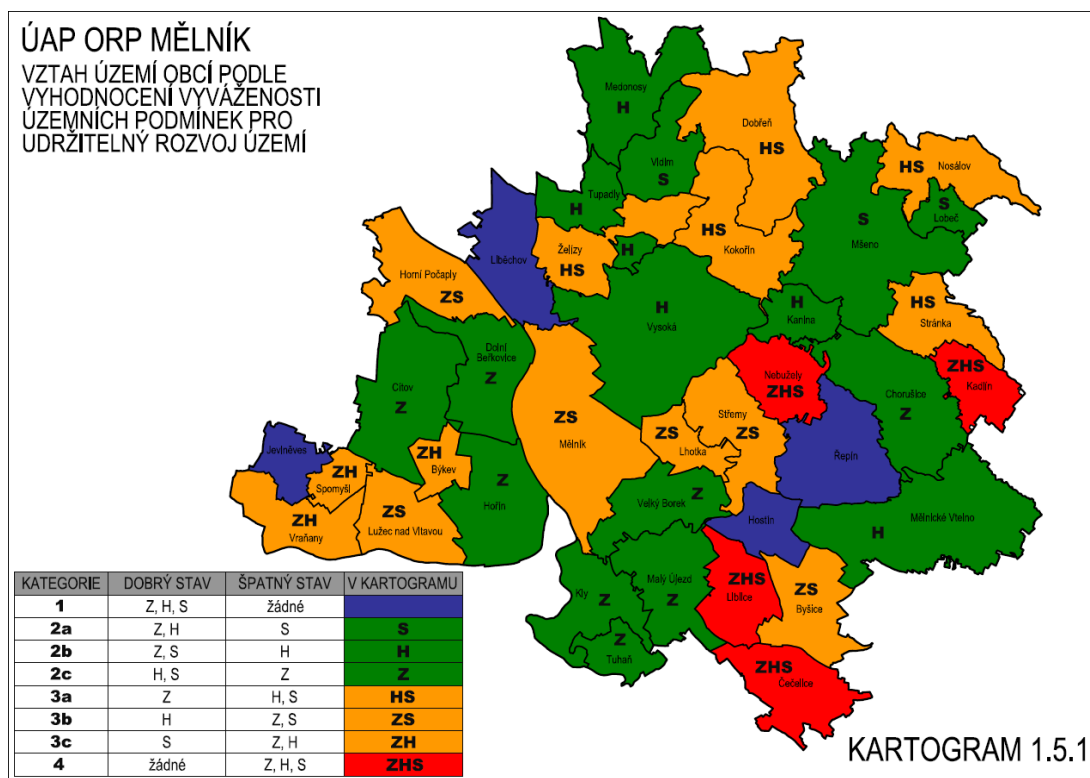
Z pohledu ÚAP SČK obec Želízy nemá na svém území zásadní problémy a záměry nad rámec ZÚR SČK. Hodnoty a limity jsou všechny zapracované a v souladu s ÚAP SČK.

2.3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY SO ORP MĚLNÍK 2016

S odkazem na textovou část resp. textovou část Rozboru udržitelného rozvoje území ORP Mělník – 4. úplná aktualizace ÚAP ORP prosinec 2016 - vyhodnocení:

ad kap.6.2. ÚAP Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území

Obrázek: vyhodnocení vyváženosti územních podmínek obcí v roce 2016



Název obce	Environmentální pilíř	Sociální pilíř	Ekonomický pilíř	Výsledné hodnocení
Želízy	+	-	-	HS – tedy 3a

Obec byla na základě vyhodnocení územních podmínek pro udržitelný rozvoj území zařazena do kategorie 3a.

Komentář a posouzení jednotlivých pilířů:

Z - Obec s velmi vysokou úrovní hodnocení podmínek pro příznivé životní prostředí v rámci ORP. Výsledek je dán vyrovnaným hodnocením ve všech ukazatelích na nadprůměrné nebo velmi vysoké úrovni.

H - Obec vykazuje výrazně podprůměrnou úroveň hodnocení podmínek pro hospodářský rozvoj. Nejnižší úroveň hodnocení bylo dosaženo u ukazatele intenzita bytové výstavby. Silně podprůměrné hodnocení je u ukazatele pracovní přitažlivost obce a situace na trhu práce. U ostatních ukazatelů dosahuje obec průměrného nebo lehce nadprůměrného hodnocení.

S - Hodnocení soudržnosti obyvatel obce je v rámci ORP podprůměrné. Průměrné úrovně bylo dosaženo v ukazateli migrační atraktivita. Podprůměrné hodnoty dosahuje ukazatel index stáří. V ostatních ukazatelích vychází hodnocení jako silně podprůměrné.

Obec Želízy má relativně stabilní 1 pilíř ÚRÚ, územní podmínky se v ÚP nadále posilují, charakter záměrů v ÚP nerozkolísává pilíře udržitelnosti.

Vyhodnocení vlivu řešení v ÚP na enviromentální pilíř:

1. Příznivé životní prostředí - environmentální pilíř udržitelného rozvoje

Návrh ÚP nezařazuje zastavitelné plochy pro bydlení v zátopových územích (ani z původní koncepce) do Návrhu ÚP, nezasahuje do ucelených lesních pozemků, navrhuje plochy dolesnění zvláště pro ÚSES k založení, zásadně koriguje a zpřesňuje vymezení prvků systému nadmístního i místního ÚSES na řešeném území (rozhodně však v souladu se ZÚR) a v měřítku ÚP, požaduje v dalších stupních dokumentací likvidaci dešťových vod na pozemcích, zvláště pak řešení s výpočtem k odvedení dešťových vod z veř. komunikací, podporuje využitelnost obnovitelných zdrojů na objektech a pozemcích v zastavěném území, větrná ani fotovoltaická energetika nenavržena, tranzitní zátěže silniční zatím v zastavěném území obce, výhledově odkloněno územní rezervou koridoru, ÚP podporuje výstavbu parkovišť pro turistický ruch, ÚP navrhuje též možnost vyšší zajištěnosti technickou infrastrukturou v obci (optické kabely, plynofikace). Možné odkanalizování celé obce ve velmi obtížných podmínkách terénních a majetkových, povinnost na velké rozvojové lokality

Enviromentální pilíř je uvedenými návrhy a opatřeními dále stabilizován a posilován.

Vyhodnocení vlivu řešení v ÚP na ekonomický pilíř:

2 Hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř udržitelného rozvoje

Návrh ÚP stabilizuje stávající dopravní infrastrukturu, posiluje parkování pro turistiku, koncipuje základní síť technické infrastruktury ve stávající zástavbě i do nových lokalit (jen odkanalizování stávajících zastavěných ploch obtížné), podporuje podnikatelské aktivity v komerční vybavenosti na plochách SV a VZ. Především však zajišťuje nabídku ploch bydlení pro příliv ekonomicky aktivního obyvatelstva.

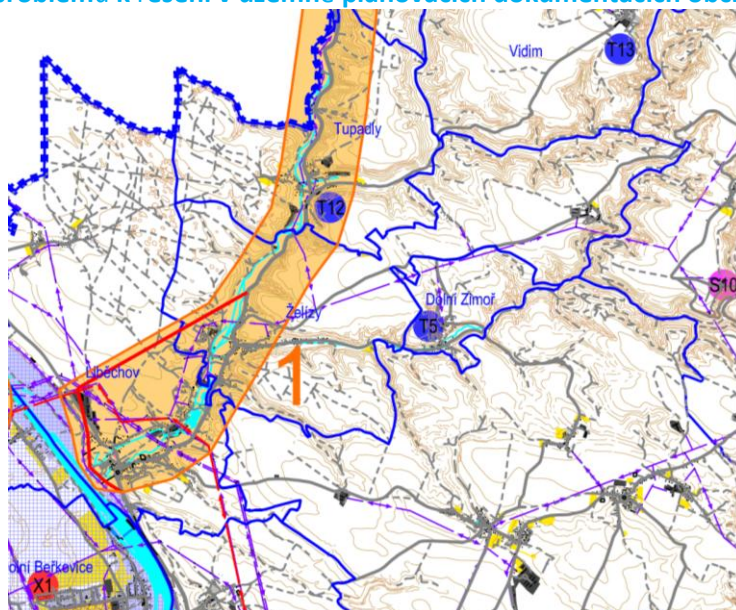
Hospodářský pilíř je těmito návrhy dále stabilizován.

Vyhodnocení vlivu řešení v ÚP na sociální pilíř:

3. Soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř udržitelného rozvoje

Návrh ÚP zajišťuje nabídku dalších ploch pro bydlení, rozšiřuje dopravní, a také technickou vybavenost v nových lokalitách, rekreační bydlení v zásadě respektuje stávající a nerozvíjí nové, podporuje nové občanské vybavení (plochy OV, sport), podporuje zachování a kultivaci veřejných prostranství (ÚS3) i vznik nových ve větších rozvojových plochách bydlení (ZV na Obecním vrchu).

ad kap.5. Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích obcí



Problémový výkres ÚAP ORP Mělník:

Konkrétní problém:

1 - Směrové uspořádání a kapacita silnice I/9 v severní části ORP Mělník, včetně řešení obchvatu obce Liběchov

obchvat: Liběchov, Želízy, průjezd : Tupadly, Chudolazy, Medonosy

Charakteristika problému:

Komunikace I. třídy tvoří nadregionální, kapacitní dopravní spojnici. Silnice I/9 svým trasováním v území tyto požadavky nesplňuje. Jedná se o trasu komunikace s častými směrovými oblouky o malých poloměrech. Jsou zde zhoršené podmínky pro předjíždění, čímž je také snížena kapacita komunikace. Nelze totiž předjíždět pomalá vozidla.

Dalším problémem spíše společenského významu je vysoká nehodovost s vážnými následky dopravních nehod. Trasa silnice I/9 tvoří průjezdný úsek obce Liběchov. Na křížení komunikací II/261 dochází k nepřehledným dopravním situacím vzhledem k intenzitě provozu, směrovému uspořádání I/9 a tvaru křižovatky. Obec Liběchov je tedy zatížena jak tranzitní dopravou na I/9, ale i na komunikaci II/261.

U návrhu dochází ke střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. Kolmé křížení nadregionálního biokoridoru Vědlice – Řepínský důl (teplomilná doubravní společenstva) ve střední části trasy navrhované silnice. Průchod územím mezinárodně chráněného mokřadu (Ramsar Site) „Mokřady Pšovky a Liběchovky“ v severní části trasy a územím EVL NATURA 2000 „Kokořínsko“ (totožné vymezení), tamtéž průchod existujícím lokálním biocentrem na lokálním biokoridoru. Výrazné

poškození krajinného rázu. V jižní části trasy kontakt s okrajovou částí lokálního biocentra situovaného do zámeckého parku v Liběchově.

Vlivem velké hustoty kamionové dopravy je zhoršena kvalita ovzduší v obcích. Obcemi prochází komunikace I/9 těsně okolo nemovitostí, vlivem otřesů husté kamionové dopravy dochází k poškozování nemovitostí.

Vyhodnocení:

Problém lze v ÚP řešit alespoň vymezením R01 - koridoru územní rezervy o šíři 50m – vymezení vychází a modifikuje návrh přeložky z původní koncepce, navržený koridor má osovou návaznost na týž koridor na území Liběchova i v téže šíři 100m. Důvodem pozice vymezení je v případě Želíz konkrétní trasování přeložky v původní koncepci.

Závěr: Navrhované řešení v ÚP přispívá k dalšímu posílení všech pilířů udržitelného rozvoje území Želíz, je v souladu s požadavky ÚAP ORP Mělník.

2.4 ŠIRŠÍ VZTAHY

Z pohledu struktury osídlení jsou Želízy pouze místním centrem – střediskovou obcí.

Z hlediska širších vztahů v území a návaznosti je územní plán Želíz koordinován se stávající územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména z pohledu provázanosti dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability.

ÚP Želíz **ve vztahu k okolním obcím** respektuje a je koordinován s obcemi s platnou územně plánovací dokumentací obcí dle zák.183/2006 Sb.: ORP Mělník – tedy zejména obcemi Liběchov a Tupadly a dále pak s obcemi Vysoká, Kokořín, Vidím a Dolní Zimoř.

Byly analyzovány návaznosti - plošné a liniové návaznosti na prvky v těchto dokumentacích sousedních obcí – viz Výkres širších vztahů v Odůvodnění. Návaznosti většiny prvků byly uzpůsobeny platným ÚPD těchto obcí (tedy obcí s platným územním plánem dle požadavků zák. č.183/2006Sb. v aktuálním znění).

- **dopravní návaznosti a dopady**

ÚP ve věci silniční dopravy řeší koordinaci územní rezervy koridoru přeložky 1/9 ve vztahu k obci Liběchov – koordinace je v ose i šíři koridoru územní rezervy.

ÚP ve věci cyklodopravy a turistiky respektuje stávající návaznosti sítě na sousední obce, není potřebné požadovat novou koordinaci.

- **napojení na síť technického vybavení**

V oblasti technické infrastruktury jsou respektovány návaznosti nadřazených sítí z ÚAP, místní sítě nebylo potřebné se sousedními obcemi koordinovat.

- **propojení všech prvků ÚSES**

Všechny návaznosti ÚSES na sousední obce v souladu se ZÚR SČK řešeny a koordinovány v ZÚR. Týká se hlavně úrovně nadregionálního a regionálního ÚSES. Ostatní koordinace v rámci podkladu od Geo Vision 2016.

Nové požadavky na koordinaci se sousedními obcemi, vyplývající ze zpracování ÚP Želízy:

ÚP nepožaduje další koordinaci se sousedními obcemi nad rámec výše uvedených.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

3.1 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Želízy takto plní cíle územního plánování dle §18:

- ad(1) ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (viz vyhodnocení pilířů URÚ v kap. 2.3.2.), dále zajišťuje potřeby současné generace s prevencí pro generace příští
- ad(2) ÚP zohledňuje účelné využití a prostorové uspořádání území se snahou o eliminaci střetů v oblasti ÚSES. Zohledňuje ty soukromé zájmy, které nebrání rozvoji společenského a hospodářského potenciálu území.
- ad(3) ÚP respektuje a konkretizuje ochranu veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních právních předpisů (proretenční opatření jsou umožněna v regulativech využití ploch)
- ad(4) ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví (viz vyhodnocení kap. 3.2.)
- ad(5) ÚP chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (zvláště na I. a II. třídě bonity nad rámec původní koncepce), specifikuje vyloučení staveb dle §18 v území nezastavitelném s odůvodněním veřejného zájmu na nezvyšování izolovaných staveb v krajině. Vychází z míry využití zastavěného území - rozsah nově vymezených ploch je syntézou požadavků původní koncepce a minima nových záměrů.
- ad(6) ÚP plní viz kap. 6 - podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán Želízy takto plní úkoly územního plánování dle §19:

- ad a) ÚP vymezuje hodnoty (viz kap.3.2.) a max. se snaží plnit jejich ochranu
- ad b) ÚP vytváří koncepcí rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území, na respektování limitů např. VKP a ÚSES.
- ad c) ÚP všechny změny konfrontuje se zájmy ochrany přírody, obce i základní hospodárností ve vztahu k technickému vybavení.
- ad d) ÚP stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, plní v tomto směru Zadání ÚP a většinu požadavků obce.
- ad e) ÚP všechny záměry sleduje optikou ochrany hodnot
- ad f) ÚP nemá důvod pro stanovování přímé etapizace, je však povinnou součástí zpracování územních studií větších rozvojových lokalit
- ad g) ÚP navrženými podmínkami uspořádání a využívání území snižuje riziko ekologických a přírodních katastrof (zachování přírodních podmínek vodotečí v NSp.
- ad h) ÚP navrhuje stabilizaci i rozvoj ploch pro podnikání
- ad i) ÚP přispívá ke zmenšení rozvojových ploch pro rozvoj sídla, tato skutečnost vychází

z potřeby eliminace střetů ÚSES a záplavovými územími v Husinci.

- ad j) ÚP nenavrhuje nehospodárné záměry, rozvoj je přiměřený a odůvodněný demografickým vývojem a požadavky Zadání ÚP.
- ad k) ÚP respektuje havarijní plán SČK.
- ad l) ÚP nemusí řešit rekultivační zásahy ani brownfieldy
- ad m) ÚP dbá na ochranu území dle zvláštních předpisů (viz vyhodnocení kap. 5 a 13),
- ad n) ÚP nemusí zahlazovat deficity po těžbě.
- ad o) Autoři uplatnili znalosti z oborů jak nejlépe, po 35 letech urbanistické praxe, umějí.

Územní plán Želízy vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (viz vyhodnocení pilířů URÚ v kap. 2.3.2.).

3.2 OCHRANA HODNOT

Územní plán Želízy respektuje a chrání:

Historické a kulturní hodnoty

Rozhodující kulturní hodnoty

Obec nedisponuje zcela mimořádnými hodnotami zástavby ani krajiny, v zásadě ale má patrnou historickou stopu v Sítiné a řadu nemovitých kulturních památek. Členitá krajina Kokořínska ovlivnila výrazně urbánní strukturu sídel. Po budoucí eliminaci průjezdné dopravy může mít ambice pro kvalitní život obyvatel díky blízkosti rozsáhlých lesních porostů a krajinného prostředí.

Vesnická památková zóna (VPZ) Sítiná – vyhlášená vyhláškou MK ČR č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny ze dne 22.9. 1995–*výrazná hodnota.*

ÚP navrhuje – Odůvodnění:

Na území VPZ Sítiné i v jejím bezprostředním okolí je vyloučeno:

- umísťování objektů rušících celkové panorama sídla v dálkových pohledech jako např. větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry apod.
- Nové objekty technické infrastruktury budou přednostně umísťovány mimo její hranice a budou mít tradiční kultivované formy
- V hranicích VPZ je vyloučeno umísťování doprovodných staveb pro bydlení a rekreaci i reklamních zařízení
- Na území VPZ bude respektována stávající niveleta místních a pozemních komunikací.

Uvedené návrhy vycházejí ze stanoviska orgánů památkové péče ve společném jednání a jsou cíleny na zpřesnění podmínek pro výstavbu, která by mohla ohrozit vesnickou památkovou zónu.

Na území VPZ Sítiné:

- Bude dodržován a respektován obvyklý charakter zdejší zástavby
- Případné nové stavby mohou vzniknout jen na místech staveb původních se zohledněním hmotového uspořádání historické zástavby. Funkční využití zahrad neumožňuje zastavění ani doprovodnými stavbami. Při přestavbách a dostavbách musí být zachován charakter lokality, parkoviště musí mít pohledová krytí vysokou zelení.

Uvedené návrhy vycházejí ze stanoviska orgánů památkové péče ve společném i veřejném jednání a jsou cíleny na zpřesnění podmínek pro výstavbu, která by mohla ohrozit vesnickou památkovou zónu. Zpracovat regulativy, které přísluší úrovni regulačního plánu, však nebylo možné v požadovaném znění, neb tento požadavek nebyl součástí Zadání ÚP.

Nemovité kulturní památky

Do kulturních hodnot jsou zařazeny nemovité kulturní památky chráněné zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky.

Nemovité kulturní památky (KP) zapsané v seznamu v řešeném území obce Želízy:

Číslo rejstříku	uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka	Ulice,nám./umístění	č.or.	H	Z	R	F	IdReg
18547 / 2-1346	5	Mělník	Želízy	Želízy		sochy - soubor sochařských děl tesaných do skály	k. ú. Jevišovice, Liběchov a Želízy						129261
25688 / 2-3917	5	Mělník	Želízy	Želízy	čp.6	venkovský dům							136815
47252 / 2-3918	5	Mělník	Želízy	Želízy	čp.38	venkovská usedlost							159806
30602 / 2-3919	5	Mělník	Želízy	Želízy	čp.114	venkovský dům	Malý Hubenov						142055

Číslo rejstříku	uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka	Ulice,nám./umístění	č.or.	H	Z	R	F	IdReg
103838	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.1	venkovská usedlost							321790225
38130 / 2-3874	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.5	venkovská usedlost							150093
24532 / 2-3875	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.17	venkovská usedlost							135600
35068 / 2-3876	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.18	venkovská usedlost							146816
25288 / 2-3877	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.19	venkovská usedlost							136393
28286 / 2-3878	5	Mělník	Sitné	Sitné	čp.20	venkovský dům							139579

Ostatní kulturní hodnoty:

2 křížky - v Sitné a Nových Tupadlech

Sochařská díla nad rámec nemovitých kulturních památek

Archeologické lokality:

Dle státního archeologického atlasu Čech vedeného Národním památkovým ústavem se na území obce nachází **území s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu ust. §22 odst.2 zák.20/1987Sb. o státní památkové péči** – viz znázornění na výkres limitů.

Architektonické hodnoty

Následující hodnoty jsou uvedeny v koordinačním výkrese:

Významné stavby – hlavní objekty obslužné sféry

Významná stavební dominanta – objekt školy se zvoničkou

Architektonicky cenná stavba – arch. kvalitní objekty nezapsané v SNKP

Nemovité památky viz výše.

Urbanistické hodnoty

Pozitivní prvky obrazu území

Krajina

Řešené území leží ve vizuálně a pro bydlení atraktivní krajině převážně v údolních polohách, tedy spíše v komorním, méně přehledném a dynamickém území. Otevřené náhorní zemědělské plochy se 2 místními částmi Sitné a Nové Tupadly jen doplňují hlavní sídlo v údolí.

Pátevní krajinné kostry je údolí říčky Liběchovka, toto však nevykazuje mimořádné zážitky pro obyvatele.

Část území tvoří lesy více ve svažitéch krajinných polohách. Rozptýlená zeleň v krajině je zastoupena převážně jako doprovod vodotečí.

Sídla

Želízy se 2 resp. 3 místními částmi jsou jasně venkovského charakteru.

Obec není atraktivní svou urbánní originalitou, atraktivní venkovskou scenérií s vedutami a průhledy. Kvůli dobré dosažitelnosti Mělníka je obec přitažlivá pro bydlení, částečně i exteriérovou rekreaci na okraji Kokořínska.

Želízy mají nepravidelnou ulicovou zástavbu, jejich urbanistická struktura je ovlivněna specifickým charakterem reliéfu. V Želízích se mísí tradiční venkovská zástavba charakteristická pro zdejší region, s rekreační architekturou konce 19. A 1. poloviny 20. století. Lokální dominantu tvoří budova zdejší školy, Zástavba Nových Tupadel je a Sitného má naopak ryze venkovský charakter, pouze na západním okraji vsi Sitné se nachází novodobý areál zemědělské velkovýroby. Malý Hubenov má nepravidelnou okrouhlicovou náves. Sitné oboustrannou ulicovou zástavbu. Nové Tupadly jednostrannou.

Zásadní těžko odstranitelné negativní prvky v území nejsou, sídlo však nemá ústřední veřejný prostor, vyžaduje soustavnou a dlouhodobou péči o další veřejná prostranství, doplnění vybavenosti a podporu klíčových atraktivit či postupných eliminací problematických prvků sídla.

Významné vyhlídkové body : (viz výkres hodnot):

- 1 - od čertových hlav

Urbanisticky významná struktura:

- částečně Sitné
- částečně Želízy

Přírodní hodnoty

Charakter krajinného prostředí je nejceněnější hodnotou obce.

Za cenné přírodní hodnoty lze považovat, vedle zvlněného terénního reliéfu s lesy a údolími i střídané rovinné polohy. Celkový charakter přírodního prostředí pro bydlení a rekreaci je velmi dobrý. Vymezení prvků ochrany přírody a krajiny to potvrzuje.

Vyhlášené (registrované) přírodní hodnoty

Chráněná krajinná oblast Kokořínsko: nejvýznamnější limit ochrany přírody s Plánem péče

Přírodní park Rymář : v jižní části území obce

Přírodní památka: Želízky

Přírodní rezervace: Mokřady Dolní Liběchovky

Významné krajinné prvky registrované: dle původní koncepce komplet ÚSES + VKP 8, VKP 20, VKP 21 – nutno prověřit potřebu jejich zařazení do nového ÚP

Významné krajinné prvky ze zákona: Lesy hospodářské, zvláštního určení i lesy ochranné (jsou na území obce), vodní toky a plochy, údolní nivy.

Památné stromy: 3 (Lípa malolistá v Sitné, Lípa malolistá v Novém Hubenově, Jasan ztepilý na Šitole)

Území NATURA 2000: V řešeném území se dle AOPK vyskytují oblasti EVL – Natura 2000.

Územní systém ekologické stability (ÚSES): viz kap. 2.

CHOPAV Česká křída: limit ochrany přírodních vod - viz výkres limitů

Krajinný ráz: místa krajinného rázu

Rekreačně hodnotné místo: Sportoviště v přírodním prostředí bez staveb – východ Želíz

3.3 POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Želíz:

- Do nezastavěného území umísťuje pouze ty stavby a zařízení, které povoluje §18 zákona č. 183/2006 Sb. odst. 5 – resp. vylučuje vyjmenované stavby pro jednotlivá využití nezastavěného území – vše viz kap. 6.1.C Návrhu ÚP.
- Navrženými podmínkami uspořádání a využívání území snižuje riziko stavebních zásahů do nezastavěného území, dále vzniku ekologických a přírodních katastrof.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Je zpracován a byl pořízen v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 158 stavebního zákona byl zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Stanoviska a požadavky dotčených orgánů na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů uplatněné k [návrhu zadání](#), byly do upraveného zadání, které bylo schváleno zastupitelstvem obce, zapracovány.

Vyhodnocení společného jednání návrhu územního plánu Želízy

Stanoviska DO:

S1 Státní pozemkový úřad – nemá požadavky.

S2 Krajská veterinární správa – nemá námítky.

S3 Hasičský záchranný sbor – souhlasné stanovisko.

S4 Ministerstvo obrany – souhlasné stanovisko.

S5 Správa CHKO – souhlasí za podmínek.

Vyhodnocení: **Do textové části doplnit požadovanou větu.**

S6 Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasí s návrhem.

S7 Ministerstvo životního prostředí – nemá námítky.

S8 Krajský úřad – požadavky památkové péče jinak nejsou připomínky.

Vyhodnocení: **Zpracovat požadavky památkové péče.**

S9 Krajská hygienická stanice – souhlasí s podmínkou.

Vyhodnocení: **Do textové části doplnit požadovaný text.**

S10 Odbor školství a kultury – požadavky do grafické i textové části.

Vyhodnocení: **Zpracovat požadavky památkové péče (některé požadavky vychází také z vyjádření NPÚ ze kterého vycházel krajský úřad – požadavky nejsou protikladné).**

S11 Obvodní báňský úřad – nemá námitek.

S12 Odbor ŽP a Z – požaduje, aby nebyla navrhována výstavba v záplavovém území vodního toku. Odkanalizování prostřednictvím ČOV není možné paušalizovat. Požaduje neumisťovat nové zastavitelné plochy ve vzdálenosti 50m od lesa. U ploch Z08, Z11, Z12, Z14, Z15 a Z16 požadují, aby veškeré stavby byly nejbližší 25m od lesa.

Vyhodnocení: Záplavové území návrh respektuje a neumisťuje tam nové zastavitelné plochy.

Upřesnit v textové části způsob odkanalizování. U zastavitelných ploch vyznačit funkční využití BV, SV apod. 50m od lesa, mezi hranicí 25m-50m vyznačit jako ZS a do 25m od lesa vyznačit jako NSp nebo podobně. Na výkresu základního členění bude zastavitelná plocha 25m od lesa (tedy včetně zahrady a blíže lesa nemůže být ani oplocení).

Vyhodnocení veřejného jednání návrhu územního plánu Želízy

Stanoviska DO:

S1 Státní pozemkový úřad – souhlasí s návrhem a nemá připomínky.

S2 Obvodní báňský úřad – nemá námítky.

S3 Ministerstvo obrany – souhlasí s návrhem. V průběhu zpracování a projednání územního plánu došlo k doplnění limitů a zájmů Ministerstva obrany. **Požaduje doplnit vymezené území do textové i grafické části územního plánu Želízy (část odůvodnění, koordinační výkres). Zpracovat poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“**

Vyhodnocení: Doplnit požadavky Ministerstva obrany.

S4 Krajský úřad – v koordinovaném stanovisku nemá připomínky jen Odbor kultury a památkové péče doporučuje přeformulovat text.

Vyhodnocení: Upravit textovou část dle návrhu dotčeného orgánu.

Případné nové stavby mohou vzniknout jen na místech staveb původních se zohledněním hmotového uspořádání historické zástavby.

Památková zóna Sitná upravit správně na Sitné

S5 Krajská hygienická stanice – s návrhem souhlasí.

Další vyhodnocení:

A. Z HLEDISKA OCHRANY OBYVATELSTVA:

Tato část byla vypracována s použitím materiálu: Rozpracování úkolů krizového plánu Středočeského kraje na podmínky ORP Mělník.

Obsah části je v souladu s požadavky vyhlášky Ministerstva vnitra č.380/2002 Sb., konkrétně jejího § 20- Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce, který uvádí:

Charakteristika organizace krizového řízení kritické infrastruktury

V rámci působnosti ORP Mělník byly identifikovány subjekty kritické infrastruktury v souladu s:

- usnesením výboru pro civilní nouzové plánování č. 179/2003, které stanovuje kritickou infrastrukturu celostátního významu a kritéria pro výběr subjektů kritické infrastruktury regionálního a místního významu,
- doporučujícími kritérii pro výběr subjektů kritické infrastruktury na krajské úrovni.

Subjekty nejsou přítomny v řešeném území obce Želízy.

Analýza vzniku mimořádných událostí na území ORP Mělník

Za krizová rizika jsou považovány ty mimořádné události, u nichž je předpoklad vzniku krizové situace a jejichž výskyt je relevantní (pravděpodobný) na území v působnosti obce.

Výčet a hodnocení možných krizových rizik pro územní působnost Mělníka vychází ze seznamu typů krizových situací, který byl schválen Bezpečnostní radou státu usnesením č. 295/2002. V rámci analytického procesu, jehož výsledkem je identifikace relevantních krizových rizik na území v působnosti Mělníka jsou brány v úvahu informace o stávajících ochranných pásmech, ohrožujících vodních tocích, jaderných zařízeních, provozech nebezpečných chemických látek a prostředků apod.

Možná (pravděpodobná) krizová rizika byla identifikována na základě níže uvedených podkladových materiálů:

- Plánu krizových opatření a postupů k řešení krizových situací na území Středočeského kraje (krizový plán kraje), Č.j.: 1/2005/OOŘKS,
- Havarijního plánu Středočeského kraje,
- Analýzy vzniku mimořádných událostí na území správního obvodu obce s rozšířenou působností – Mělník.

Ze zúženého pohledu je možné konstatovat, že území Želíz nepatří mezi území se zvýšeným rizikem vzniku mimořádné události.

Možná rizika krizových situací

1. Dlouhodobá inverzní situace

Pravděpodobnost vzniku krizové situace tohoto typu je na území ORP Mělník je nízká a operační plán se nezpracovává.

2. Povodně velkého rozsahu

Základním dokumentem je Povodňový plán ORP Mělník, který je v gesci odboru životního prostředí. Na realizaci krizových opatření při vzniku tohoto typu krizové situace se budou mimo jiné podílet určené subjekty kritické infrastruktury podle jimi zpracovaných plánů krizové připravenosti.

3. Jiné živelní pohromy velkého rozsahu

Sněhová kalamita - není pravděpodobné, že by sněhová kalamita vznikla na území ORP svým rozsahem vedla ke vzniku krizové situace a operační plán se nezpracovává..

4. Epidemie – hromadné nákazy osob

Vznik epidemie, která by svým rozsahem vedla ke vzniku mimořádné události, ne ke krizové situaci nelze zcela vyloučit. Na realizaci opatření při vzniku tohoto typu by se podílely hygienické složky státu podle jimi zpracovaných plánů krizové připravenosti a nálezových plánů. Operační plán se nezpracovává.

5. Havárie velkého rozsahu způsobená vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky, příp. havárií jader. reaktoru v ÚJV

V územní působnosti Želízy se nenachází subjekt, zařazený do skupiny B podle zákona. 59/2006 Sb. o prevenci závažných havárií.

6. Narušení dodávek potravin velkého rozsahu.

Vznik tohoto typu krizové situace primárně (výlučně) na území ORP je téměř vyloučen. Operační plán nezpracovává.

7. Narušení dodávek pitné vody velkého rozsahu.

Vznik tohoto typu krizové situace primárně (výlučně) na území ORP je téměř vyloučen. Operační plán nezpracovává.

8. Narušení funkčnosti dopravní soustavy velkého rozsahu.

Nelze předpokládat, že v důsledku mimořádných událostí vzniklých provozem dopravních prostředků na dopravní infrastruktuře by došlo k takovému narušení dopravní soustavy, při kterém by vedlo ke vzniku krizové situace. Operační plán se nezpracovává.

Řešení dalších požadovaných oblastí

- a) **ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,**
V řešeném území se nepředpokládá možnost průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) **zón havarijního plánování,**
Řešené území není dotčeno vymezenými zónami havarijního plánování
- c) **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,**
V obci není vybudován stálý tlakově odolný kryt. Pro dočasné ukrytí obyvatel mohou být využity sklepní prostory některých objektů.
- d) **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,**
V případě nebezpečí je potřebné zajistit evakuaci obyvatelstva. Místem pro shromáždění obyvatelstva je ústřední veřejný prostor před hasičskou zbrojnicí v Želízech a u zastávky bus v Sitné.
- e) **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,**
Skladování těchto materiálů je možné v budově obecního úřadu.
- f) **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současné ZÚ a zastavitelná území obce,**
Nebezpečné látky nebudou shromažďovány na území obce.

- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, budou prováděny na shromažďovacích místech obyvatelstva, tedy na uvedených 2 shromaždištích.

- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Nouzové zásobování vodou je na území Želíz předpokládáno takto (pramen PRVKUK):

Bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdrojů Stříbrník a Medonosy. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

B. Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY:

Obec dle § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1995 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů. Řešeno v kap. 4.2.1.

Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů se doporučuje řešit zejména nadzemními hydranty (pozn. viz doporučení v čl. 5.3 ČSN 73 0873:2003). Požární hydranty. DTTO kap. 4.2.1.

Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti. Příjezdy k Liběchovce z veřejného prostoru zajištěny.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 a odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 písm. e) a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, projektovány podle ČSN 73 6110:2006/Z1/Opr.1 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd požární techniky. Plněno v kap. 4.1.1.

V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení požární techniky. Řešení nebylo potřebné navrhovat.

Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle čl. 14.2.3 ČSN 73 6110:2006/Z1/Opr.1 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd požární techniky. Řešeno ve 4.2.1

Pozn. pořizovatele: Do návrhu územního plánu budou zapracovány pouze požadavky odpovídající obsahu a míře podrobnosti územního plánu, tj. zejména koncepce zajištění zdrojů vody pro hašení požárů. Uvedené požadavky na respektování platných předpisů a norem je nepřipustné zapracovat formou citací těchto předpisů a norem, které jsou platné nezávisle na jejich citaci v územním plánu. Zastupitelstvo obce při vydávání územního plánu není kompetentní do této platnosti žádným způsobem zasahovat ani ji potvrzovat.

V Návrhu ÚP byly zohledněny podmínky pro minimalizaci rizik současné generace obyvatel řešeného území.

Předpokládaná ohrožení podmínek života generací budoucích

Podmínky pro předcházení předpokládaných ohrožení podmínek života budoucích generací jsou v ÚP Želíz naplněny již formulováním Zadání ÚP, které je základním východiskem řešení. Jedná se o tyto skutečnosti:

- není podporován další větší plošný rozvoj obce nad rámec původní koncepce
- je kladen větší důraz na krajinnou zeleň, zeleň podél vodotečí jako výraz snahy zvýšit vyváženost podílu civilizačních a přírodních prvků.

V Návrhu ÚP byly zohledněny podmínky, které vylučují ohrožení podmínek života generací budoucích v řešeném území.

C. Z HLEDISKA POŽADAVKŮ MINISTERSTVA OBRANY

Na základě požadavků MO ČR ve veřejném projednání byl zapracován požadavek na uvedení tohoto znění a zánesení do koordinačního výkresu:

„Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

6.1 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

Ochrana a rozvoj hodnot území – plněno a vyhodnoceno v kap. 3.2 Odůvodnění

Upřesnění požadavků z PUR ČR – splněny včetně vyhodnocení republikových priorit ÚP, viz též kapitola 2.1 Odůvodnění.

Konkrétní požadavky na koncepci veřejné infrastruktury z PÚR ČR nevyplývají.

Upřesnění požadavků ze ZÚR Středočeského kraje – splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR viz též kapitola 2.2 .Odůvodnění.

Pro řešené území obce Želízy žádné nové konkrétní požadavky nevyplývají, nadřazený ÚSES je v návrhu ÚP v souladu s tímto dokumentem.

Upřesnění požadavků na řešení vyplývajících z územně analytických podkladů:

Požadavky ÚAP ORP Mělník, aktualizace 2016 - Vyhodnocení viz též kap. 2.3.2

6.1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Požadavky na urbanistickou koncepci

Územní plán navrhne vymezení ploch podle způsobu využití a podle jejich významu v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Budou prověřeny plochy podle výkresu záměrů a textové části průzkumů a rozborů, ke kterým nebylo negativní vyjádření dotčených orgánů při projednání návrhu zadání (negativní jsou A4, C18-C20,C27, C29, C30) a další požadavky (P3, P6).

Z negativních vyjádření k záměrům ploch v Návrhu ÚP byly akceptovány všechny i nakonec C29, která byla již v původní koncepci a v upravené (zmenšené podobě) byla jako Z19 vymezena i v návrhu pro společné jednání. V upravené verzi pro veřejné projednání je tedy Z19 je vypuštěna.

Nová zástavba bude navrhována s respektem k hodnotám území a možnostem jeho rozvoje, včetně ohledu k významným fenoménům v krajině (významné dominanty a pohledové horizonty, rozhledové body).

Všechny hodnoty jsou v řešeném území Návrhem ÚP respektovány.

Pro zástavbu budou využity přednostně volné plochy a parcely uvnitř zastavěného území. Celkový rozsah zastavitelných ploch bude úměrný zájmu o novou výstavbu v obci. Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení v Návrhu ÚP nepřekračuje rozsah dle původní koncepce, naopak dochází k redukci ploch.

K definování urbanistické koncepce bude ÚP využívat především těchto nástrojů:

- vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a nezastavěného území, vč. stanovení jejich režimů. Plněno viz výkres ZČÚ a kap. 6. Návrhu ÚP.
- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. - specifikování přípustných, nepřípustných a podmíněčně přípustných způsobů jejich využití. Plněno viz kap. 6. Návrhu ÚP.
- uplatnění regulace způsobu využití území na zastavitelných plochách a zastavěném území. Plněno viz výkres ZČÚ a kap. 6. Návrhu ÚP.
- uplatnění regulace minimálního podílu zeleně a veřejných prostranství. V zastavitelných plochách nad 2 ha – v územních studiích.
- uplatnění regulativů prostorového uspořádání – intenzita zástavby, výšková hladina zástavby. Plněno viz kap. 6. Návrhu ÚP.
- nové rozvojové plochy podmínit vyhovující a dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na zajištění vyhovující dopravní obsluhy a technickou infrastrukturu. Ano např. pro ÚS 2 Obecní vrch.

Stanovit intenzitu využití ploch a podmínky prostorového uspořádání zástavby podle požadavku správy CHKO a odboru kultury a památkové péče. Na území CHKO podmínky splněny.

V kap. 6.3. regulativy pro CHKO uvedeny samostatně.

6.1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

Dopravní infrastruktura:

Bude prověřena možnost napojení rozvojových ploch na dopravní infrastrukturu. Dle možností územní plán navrhne řešení v případech konkrétních bodových a liniových dopravních závad. ÚP prověří možné doplnění a zahuštění sítě tras pro všechny druhy aktivní turistiky. Silniční ochranné pásmo silnice I. třídy je 50m na obě strany od osy komunikace. Přeložka silnice I/9 bude navržena pouze jako rezerva. Přeložka jako rezerva koridoru, turistika, parkování pro turistiku atd. podporovány – viz kap. 4 Návrhu ÚP.

Technická infrastruktura:

Projektant prověří a případně navrhne možnosti likvidace splaškových odpadních vod u rozvojových i stávajících lokalit. Územní plán navrhne koncepci zásobování pitnou vodou. Pro odvádění dešťových vod ze zastavitelných ploch bude uvažováno využití zásad tzv. povrchové retence. V oblasti energetiky bude prověřeno a doplněno navržené zásobování elektrickou energií, v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí rozvoje. Likvidace splaškových vod zařazena dle požadavků obce, prověřeny podmínky, návrh upraven tak, že pro stávající zástavbu bude budována v dlouhodobém horizontu, naopak v lokalitě Z15 Obecní vrch je požadována lokální ČOV povinně. Pro lokalitu Z02 je navržena přibližná pozice pro lokální ČOV v rezervě. Povrchová retence v požadavcích likvidace dešťových vod kap. 4. Návrhu ÚP – vše viz 4.2.2 Návrhu ÚP a 13.4.2 Odůvodnění.

Občanské vybavení:

Územní plán posoudí a vyhodnotí kapacity a charakter občanského vybavení s ohledem na návrhovou koncepci rozvoje obce, včetně možných územních rezerv. Návrh ÚP vytváří podmínky pro doplnění nespecifikované OV včetně sportovišť. Viz kap. 4. Návrhu ÚP

Veřejná prostranství:

Územní plán prověří vymezení veřejných prostranství ve stávající zástavbě, vytipuje lokality vhodné pro revitalizaci veřejného prostoru. Vymezení stávajícího prostranství PV v centru obce a řady stávajících prostranství ZV, dále vymezení nového prostranství ZV v ÚS 2. Obecní vrch a předpoklad nového PV v lokalitě Z02 po zpracování ÚS1.

6.1.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z charakteru řešeného území a bude vytvářet podmínky pro ochranu jeho krajinného rázu. Charakter a ochrana přírody a krajiny respektovány – viz kap. 5 Návrhu ÚP.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu platných zákonů. Do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) bude zasahováno pouze výjimečně. Do pozemků PUPFL není Návrhem ÚP zasahováno.

V celém řešeném území je nutno v maximální míře zachovat a vrátit území přirozené odtokové charakteristiky a zachytávat dešťové vody v území. V Návrhu ÚP návrh nových vodních ploch + regulativy pro pozemky na zástavbu.

6.1.4 POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ochrana veřejného zdraví

Územní plán bude respektovat zásady ochrany veřejného zdraví. Obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Pro řešení nevyplyvají žádné zvláštní požadavky. Nejsou silné zdroje znečištění, návrh útlumu fosilních paliv pro vytápění domů (tepelná čerpadla, možnost plynofikace)

Civilní ochrana

V souladu s platnými právními předpisy bude textové a grafické části územního plánu zapracován případný návrh ploch pro požadované potřeby z hlediska civilní ochrany. Viz kap. 5 Odůvodnění, vyhodnocena civilní obrana.

Obrana a bezpečnost státu

Zpracovat limit Ministerstva obrany do textové a grafické části (jev 082a- koridor RR spoje). Zpracován viz kap. 4.2.8 Návrhu ÚP

Ochrana ložisek nerostných surovin a geologická stavba území

Ložiska nerostných surovin, prognózní zdroje ani poddolovaná území a důlní díla nejsou na území obce evidovány, nejsou tak předpokládány zvláštní požadavky k řešení. Viz kap. 13.5 odůvodnění.

Požární ochrana

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely. Viz kap. 13.4 odůvodnění

Ochrana před povodněmi

V řešeném území je vodní tok Liběchovka. Q100 respektována a neumísťovány návrhy zastavitelných ploch.

Archeologická ochrana

V řešeném území se nachází lokality s archeologickými nálezy. Respektovány – viz kap. 3 a koordinační výkres Odůvodnění.

Památková ochrana

V řešeném území se nachází nemovité kulturní památky (KP), vesnická památková zóna Sitné (VPZ) a území s archeologickými nálezy (ÚAN). Územní plán bude tyto památky respektovat, právě tak jako

další hodnotné stavby v území. Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy k dosažení souladu s charakterem původní zástavby. Všechny památky respektovány – viz kap. 3 Odůvodnění a koordinační výkres.

- Vyznačit v grafické části nemovité kulturní památky a informace o nich uvést v textové části.
- Územním plánem budou chráněny kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a jejich prostředí, jako i další památkově hodnotné objekty a architektonicky cenné soubory staveb.
- Bude respektována drobná solitérní architektura místního významu, jako jsou např. boží muka, kříž, kaplička, zvonička, socha, pomník, milník, uvnitř sídel i ve volné krajině s vazbou na krajinotvorné prvky (např. lípy či kaštiny u kapličky).
- Územním plánem budou respektovány válečné hroby a pietní místa.
- Bude zachována původní urbanistická a architektonická struktura sídla. Územní plán bude respektovat historicky vytvářená jádra urbanistické struktury, především historické jádro i původní centra obcí.
- Případná nová zástavba bude respektovat venkovský charakter sídla, výškovou hladinu zástavby, a nebude vytvářet nové dominanty.
- Na nově vymezených plochách pro zástavbu bude zachováno tradiční bydlení venkovského typu s dostatečnými plochami zahrad, které zajistí přirozené vazby jak na okolní historickou zástavbu, tak i na volnou krajinu.
- V řešeném území je třeba respektovat požadavky na ochranu archeologických zájmů, jak vyplývá z ustanovení § 21 - § 24 památkového zákona. Řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ust. §22 odst. 2 zák. 20/1987 sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Územní plán bude při zpracování koncepce krajiny respektovat dochované reliktů jejího historického uspořádání (krajinné celky, zbytky krajinných kompozic, historická cestní síť, apod.).

Všechny uvedené požadavky jsou v Návrhu ÚOP naplněny.

Ochrana lesa

Nové zastavitelné plochy neumísťovat 50m od kraje lesa. V Návrhu ÚP nejsou lesní pozemky atakovány, v OP lesa nově (Z15) pouze maximálně využití ZS, tedy zahrady bez RD.

Ochrana přírody a krajiny

Provéřit převzetí plánu místního ÚSES CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (zpracovatel: Geo Vision s.r.o. 2016). Vyloučit možnost umísťování větrných a fotovoltaických elektráren a velkoplošné reklamy (nad 4m2) z důvodu ochrany krajinného rázu. V nezastavěném území vyloučit možnost staveb pro těžbu nerostů, zemědělství, lesnictví a oplocení, mimo pasteveckých ohrad.

Uvedené požadavky jsou součástí regulativů v kap. 6 Návrhu ÚP.

6.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Prověřeno bude směrové uspořádání silnice I/9 v severní části ORP Mělník, navazující na řešení obchvatu Liběchov a Želízy, pouze jako rezerva. Ano tato dopravní investice zařazena do územních rezerv – viz návrh ÚP.

6.3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán prověří stávající veřejně prospěšné stavby technické a dopravní infrastruktury a jejich napojení k rozvojovým plochám. Prověří možnost vybudování nových objektů veřejné technické a dopravní infrastruktury

(případně i občanské vybavenosti) jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo, nebo pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby – řeší kap. 7.1.Návrhu ÚP a kap.13.Odůvodnění

Veřejně prospěšná opatření – řeší kap. 7.2.Návrhu ÚP a kap.13.Odůvodnění

Plochy pro asanaci – Nevyplynuly žádné požadavky.

6.4 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

Vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, se v řešeném území nepředpokládá.

ÚP vymezuje potřebu zpracování 3 územních studií a 0 dohod o parcelaci. Obsah územních studií i lhůty v Návrhu ÚP určeny.

6.5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování návrhu ve variantách se nepředpokládá.

ÚP neřeší variantně.

6.6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Uspořádání obsahu Návrhu územního plánu Želízy ke společnému jednání je v souladu s požadavky Zadání ÚP.

6.7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

Ve stanovisku č.j. 063590/2019 krajského úřadu Středočeského kraje není vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj požadováno.

7. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nové záležitosti nadmístního významu, které nebyly řešeny v ZÚR, nejsou návrhem ÚP požadovány.

8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení záborů ZPF bylo vyhodnoceno v souladu s metodickým doporučením vydaným Odborem ÚP MMR a Odborem ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z r. 2013. Ve výkrese jsou vyznačeny všechny rozvojové plochy (jak zastavitelné plochy, tak změny v krajině), nezávisle na tom, zda u nich dochází či nedochází k záboru ZPF. Jako zábory byly bilancovány i navrhované plochy ZS (zeleň soukromá), přestože se charakterem bude jednat o zahrady (je to z důvodu, že regulace ploch ZS umožňují i určité stavby).

8.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

K trvalému záboru jsou určeny plochy uvedené v Tabulce předpokládaných záborů ZPF (Příloha č.1 Odůvodnění) o celkové výměře **9,23 ha**.

8.1.1 VÝPIS A CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH PŮDNÍCH JEDNOTEK (HPJ)

Dle vyhlášky ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., ze dne 15. prosince 1998, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, změny 546/2002 Sb.

BPEJ a třídy ochrany ZPF

V území jsou zastoupeny půdy všech tříd ochrany. Údaje o třídě ochrany ZPF jsou uvedeny ve výkresu a v Tabulce předpokládaných záborů ZPF.

Charakteristika tříd ochrany ZPF:

Půdní jednotky jsou zařazeny do tříd ochrany zem. půdy podle metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96.

Návrhem územního plánu jsou dotčeny tyto BPEJ a třídy ochrany:

- **II.tř** (půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné)
dotčené BPEJ: 3.14.00; (nejsou ale bilancovány v součtech)
- **III. tř.** (půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu)
dotčené BPEJ: 3.13.00, 3.13.10; (nejsou ale bilancovány v součtech)
- **IV. tř.** (půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu)
dotčené BPEJ: 3.21.10, 3.21.10, 3.55.00;
- **V.tř** (ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné. Předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)
dotčené BPEJ: 1.31.51, 1.31.54, 1.40.77, 2.72.01, 3.40.67, 5.38.16.

8.1.2 ÚDAJE O VYUŽITÍ PLOCH NAVRHOVANÝCH K ZÁBORU

Údaje o uspořádání ZPF, ÚSES a pozemkových úpravách:

Pozemky zemědělského půdního fondu¹ v řešeném území zaujímají cca 471 ha (cca 43% z celého řešeného území), majoritu zemědělského půdního fondu v řešeném území tvoří orná půda (84% zpf), zbytek tvoří ttp (10%) a pozemky zahrad (6% zpf). Vzhledem k tomu převažují zábory orné půdy, u záborů v zastavěném území pozemky zahrad.

Územím prochází regionální biokoridor RBK 628 (k založení) a zasahuje sem část RBC 1281 Žerka. Dále je území protkáno sítí lokálních biokoridorů a biocenter. Zastavitelné plochy nezasahují do vymezených prvků ÚSES. Zábory nejsou pro skladebné prvky ÚSES vyhodnocovány/bilancovány (v souladu s metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP), v Tabulce předpokládaných záborů ZPF (viz Příloha č.1) jsou však (pro přehlednost) uvedeny

Údaje o areálech zemědělské výroby, síti hospodářských cest a jejich narušení

Provoz zemědělského areálu, který se nachází v části Sitné, územním plánem není dotčen. Vymezené zastavitelné plochy nenaruší síť hospodářských cest.

Zábory v zastavěném území

V zastavěném území dochází k dotčení pozemků ZPF v rozsahu 2,32 ha. Mimo zastavěné území se nachází zastavitelné plochy Z 01 (část), Z 07, Z 08, Z 10, Z 15, Z 16 (část), Z 17 (část), Z20.

¹ údaje z ČÚZK, stav ke dni 30.5.2020

8.1.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Navržené zábory vycházejí zejména z původní koncepce, dále z požadavků obce a vlastníků pozemků dle požadavků Zadání ÚP. V návrhu územního plánu došlo k převzetí většiny zastavitelných ploch z původní koncepce (s korekcemi). Níže uvedené odůvodnění se týká pouze ploch představujících zábor zpf, ostatní plochy nejsou komentovány (plochy bez záborů zpf jsou vidět v Tabulce předpokládaných záborů ZPF a PUPFL a dále i ve výkrese.

Při porovnání **rozsahu záborů** dle základních skupin lokalizace vynětí, lze konstatovat tyto skutečnosti:

- zábory celkem pro zastavitelné plochy 6,65 ha
- z toho zábory v zastavěném území (využití rezerv) 2,32 ha
- zábory pro změny v krajině – mimo zastavitelné pl. 2,58 ha

Zastavitelné plochy pro bydlení vč. smíšeného obytného (zábory zpf v rozsahu 3,93 ha) tvoří 42,54% všech záborů zpf. Jedná se jednak o plochy v zastavěném území v rozsahu 0,79 ha převážně na půdách IV. a V. tř. ochrany (tyto by nemusely být z hlediska metodiky bilancovány, celkový zábor pro bydlení by pak činil pouze 3,25 ha). V zastavěném území jsou vymezeny plochy **Z 01, Z 02, Z 03, Z 06, Z 11, Z 13, Z 14 a Z 16 (částečně)** – tyto plochy nejsou jednotlivě odůvodňovány – jedná se o využití proluk v zastavěném území, v souladu s ochranou zpf. Mimo zastavěné území jsou vymezeny plochy **Z 08** (zábor 0,11 ha na půdě V. tř. ochrany), jedná se o pozemek pro 1 RD v těsné návaznosti na zastavěné území, dotčen je pozemek ttp, který není zemědělsky využíván (v tuto chvíli slouží spíše jako zahrada k přilehlým objektům). Dále plocha **Z 15** (zábor 2,24 ha na půdě V. tř. ochrany) – jedná se o největší ucelenou rozvojovou plochu, jejíž součástí je i občanská vybavenost (viz odůvodnění níže), území je podmíněno územní studií. Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD, územní plán ji přejímá s úpravami. Jedná se významnou plochu z hlediska plošného rozvoje obce u jeho centra, protože vzhledem ke konfiguraci terénu (zástavba je jinak liniová podél údolních komunikací) jde o jednu z mála možných poloh dalšího soustředěného rozvoje, z hlediska ochrany zpf srovnatelné s jiným řešením (např. Z okraj obce nad autokempem), avšak jde o polohu mimo CHKO. Po společném jednání a větší změně zastavěného území (zahrnutí intravilánu) se plocha Z 07 (0,17 ha) a část Z 16 (0,26) dostaly mimo zastavěné území, jinak jsou plochy převzaty z původní dokumentace.

Zastavitelné plochy **občanského vybavení** (v rozsahu 1,52 ha; 16,42% záborů) představují zábory v rámci **Z 02** (zábor 1,05 ha na půdě V. tř. ochrany – jedná se o záměr obce (na pozemcích ve vlastnictví obce) jako doplnění veřejné vybavenosti – sportoviště (ve výkrese ozn. "d") a veřejná infrastruktura (zatím bez konkrétně specifikované náplně (ve výkrese ozn. "b"), s tímto souvisí i vymezené veřejné parkoviště (odůvodnění dále). Dále se jedná o občanskou vybavenost v rámci hl. rozvojové plochy **Z 15** (zábor 0,35 ha na půdách IV. tř. ochrany) – jde o plochy veřejné občanské vybavenosti (zatím bez konkrétní specifikace – bude prověřováno v územní studii) a sportovní vybavenosti. Plocha Z 20 (zábor 0,11 ha na půdách V. tř. ochrany) je plochou občanské vybavenosti – sportoviště s doprovodnými funkcemi, záměr soukromého vlastníka.

Zastavitelné plochy **zeleně (veřejné i soukromé)** (zábory zpf v rozsahu 0,86 ha; cca 9,2% záborů) – plocha **veřejné zeleně** je vymezena v rámci plochy **Z 15** (zábor o rozsahu 0,49 ha na půdách IV. tř. ochrany) – jedná se o vymezení veřejného prostranství dle §7 vyhl. 500/2006 Sb. (plocha Z15 je větší než 2 ha a je pro ni stanovena podmínka územní studie ÚS 2). Dále byly v rámci **Z 15** vymezeny plochy **soukromé zeleně** – jedná se o plochy vymezované u ploch bydlení mj. z důvodu omezení zastavění hlavním objektem (RD) v zadních partiích směrem k lesu ve vzdálenosti cca 25 m od okraje lesa (zábory o rozsahu 0,37 ha na půdách IV. tř. ochrany). Zastavitelné plochy pro **dopravní infrastrukturu** (0,34 ha; 3,7% všech záborů) tvoří plochy dopravní vymezené v rámci zastavitelných ploch. Jedná se o plochy hl. příjezdových komunikací do zastavitelné plochy **Z 15** (0,12 ha na půdě IV. tř. ochrany, další plochy komunikací zajišťující nezbytnou dopravní obsluhu budou řešeny v rámci územní studie), dále potřebné centrální parkoviště pro turisty a k veřejné vybavenosti v rámci plochy **Z 02** (0,22 ha na půdě V. tř. ochrany) . Parkoviště pro turisty je velmi důležité pro obec, aby nedocházelo k divokému parkování turistů.

Podíl záborů v kategorii **změn v krajině** (v rozsahu 2,58 ha). Záměry pro změny v krajině tvoří vymezené plochy pro vodní a vodohospodářské pro posílení retenčních schopností krajiny – **K 01** (zábor 0,05 ha na půdě V. tř. ochrany) a zalesnění z předchozí koncepce – **K 03 a K 04** (zábory 2,52 ha na půdě V. tř. ochrany). Dále nebylo bilancováno (do celkových součtů) zalesnění pro prvky ÚSES určené k založení – jednalo by se o 2,33 ha na půdě III. tř. ochrany, v Tabulce předpokládaných záborů jsou tyto údaje vyznačeny šedě).

Návrhem územního plánu nedochází k záborům na půdách I. tř. ochrany.

8.1.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ

Vyhodnocení záborů je detailně provedeno v samostatné tabulkové příloze č.1 Odůvodnění.

Tabulka záborů **dle třídy ochrany** (zaokrouhleno, údaje uvedeny v ha):

	I.	II.	III.	IV.	V.	součet
Zábor [ha]	0,0	0,00	0,00	6,77	2,46	9,23
[%]	0	0	0	73,4	26,6	100,0

Tabulka záborů **dle druhu pozemku** (zaokrouhleno, údaje uvedeny v ha):

	orná	ttp	Zahrady, sady	součet
Zábor [ha]	6,40	0,31	2,51	9,23
[%]	69,4	3,4	27,2	100,0

Tabulka záborů **dle navrhovaného využití** (zaokrouhleno, údaje uvedeny v ha):

	ha	%	I. tř.	II. tř.	IV.- V. tř.
bydlení vč. smíšeného	3,93	42,54	0	0	3,93
občanské vybavení	1,52	15,2	0	0	1,52
dopravní infrastruktura	0,34	3,7	0	0	0,34
plochy sídelní zeleně (veř./soukr.)	0,87	9,4	0	0	0,87
plochy vodní a vodohospodářské	0,05	0,5	0	0	0,05
plochy lesní	2,53	27,4	0	0	2,53
součet	9,23	100,0	0	0	9,23

8.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Lesy tvoří téměř polovinu (48%) řešeného území. Návrhem územního plánu nedochází k záborům PUPFL, vzdálenost 50m od okraje lesa (ke katastrální mapě k 11/2020) je dotčena u:

- zastavitelných ploch vymezených v zastavěném území: Z02(část), Z11, Z14, Z16, Z17 (část)
- zastavitelných ploch vymezených vně zastavěného území: Z08, Z10, Z15, Z17.

Ve všech případech jsou nastaveny podmínky pro stavby v pásmu 50m od hranice lesa v kap.

6.1.C Návrhu ÚP

9. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53,ODST.4 SZ

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu v bodech podle bodů a), b), c) a d) a neshledal v tomto smyslu nesoulady.

10. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

KÚ SČK ve svém stanovisku k návrhu Zadání ÚP konstatoval, že ÚP není nutno posoudit z hlediska vlivů na ŽP a vyloučil významný vliv na EVL nebo ptačí oblasti. Z tohoto důvodu nebyl v zadání uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozbor území a toto nebylo zpracováno.

11. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, Odst. 5 SZ

Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí nebylo zpracováno, KÚ ÚK proto stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ nevydává.

12. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, Odst. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Viz výše.

13. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

13.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k únoru 2017. Hranice zastavěného území je zobrazena v každém výkresu.

Vymezení zastavěného území bylo posouzeno v březnu 2020. Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona.

13.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Modře citace, **černě** širší komentář prohlubující textaci kap. 2.1 Návrhu ÚP:

13.2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE OBCE

A. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní zásady zvolené strategie na další rozvoj obce:

- **1. Neměnit venkovský charakter sídla i jeho místních částí se zřetelným venkovským založením**
ÚP podporuje venkovský charakter prostředí. Městské prostředí není v Želízech zastoupeno a není důvodem toto měnit.
- **2. Plošný extenzivní rozvoj obce je předimenzovaný:**
 - ÚP respektuje ve většině počet rozvojových ploch z původní koncepce, nebo mírně snižuje, nebyl důvod podporovat další plošný rozvoj, naopak je ještě redukován.
 - ÚP současně koriguje (odůvodněně zmenšuje) jejich rozsah, vzhledem k jejich plošné a kapacitní nadbytečnosti a střetům s limity. Střety se záplavovým územím jsou důvodem k redukci zastavitelných ploch. Týká se okolí Liběchovky. Plocha Z02 byla změněna z bydlení na jiné nebytové využití.
 - Nově jsou plochy pro rozvoj nad rámec původní koncepce výjimečné a nekapacitní. Jedná se o výjimečné rozšíření pozemků k nemovitostem nebo využití zastavěného území.
- **3. Dopravní skelet se v obci v budoucnu změní i s návaznostmi na místní dopravní obsluhu**
Nadřazený dopravní skelet
Silnice I. třídy I/9 (v budoucnu vedená mimo obec) a silnice III/2739 a III/27310 na území obce je trvalým řešením dopravního připojení obce.
Skelet místních komunikací

Místní komunikace zůstávají stabilizované a doplněné o potřebná napojení a propojení
Pěší, cyklistické a další provozy
Je podporováno zapojení do sítě regionální cyklistické dopravy a posílena udržitelnost důležitých pěších propojení.

1. Dovybavení obce není ukončeno

ÚP neopomíjí rozvoj veřejné vybavenosti, rekreačních a sportovních ploch.
ÚP podporuje dosavadní občanskou vybavenost.

5. Zásadní stabilizace a rozvoj zelených ploch sídelní zeleně

ÚP podporuje vytvoření systému sídelní zeleně s výrazným podílem ploch ÚSES, lesů i krajinné zeleně.

6. Stabilizace stávajících veřejných prostranství.

V ÚP se vymezuje stávající veřejné prostranství PV, a dále prostranství ve využití ZV jako prostředek pro vyjádření nových prostranství. Na větších rozvojových plochách, kde je požadováno zpracování územních studií, je vymezeno nebo vyžadováno vymezení nových veřejných prostranství.

7. Koncept technické infrastruktury vybavenosti řeší nově pouze podmínky odkanalizování, napojení nových lokalit a možnou plynofikaci obce.

B. CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- **I.a II.bonita ZPF nejsou nově zastavitelnými plochami (nad rámec původní koncepce) atakovány.**
Plněno
- **Koordinovány a zpřesněny ÚSES a VKP a respektována ochrana přírody:**
ÚP upřesňuje ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SČK, požadavky ZÚR v
Návrhu ÚP naplněny
ÚP respektuje VKP, CHKO, NATURA, PP, PR, CHOPAV, v souladu s ÚAP ORP Mělník. Limity
převzaty z dat ÚAP, úpravy ÚSES dle Gen vision 2016.
- **Ostatní zásady:**
Nepřipouští rozvoj nových zastavitelných území v izolovaných lokalitách v krajině nad rámec
původní koncepce. Nové lokality vychází z původní koncepce nebo jsou v prolukách okrajů
zástavby.
Nepřipouští rozvoj zastavitelných území na lesní půdu. Lesní půda návrhy neatakována.
Podporuje doprovodnou zeleň podél komunikací, včetně zemědělských svozových cest.
Podpora uvedena v obecné rovině, nikoli vymezováním návrhových zelených pásů podél
komunikací.

13.2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

ÚP respektuje všechny hodnoty. Jejich celkový výčet hodnot vychází z ÚAP a opírá se o pochozí průzkumy, všechny hodnoty viz kap. 3.2 Odůvodnění.

13.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČ. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

13.3.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Souvisí též s kap. 8., dále tabulkou v návrhové části (bod 3.2) a výkresem základního členění území.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v následujícím rozsahu:

- zastavitelné plochy celkem..... **7,42 ha**

Plochy přestaveb nebyly stanoveny.

Návrh zastavitelných ploch z hlediska jejich rozsahu a umístění vychází především z předešlé urbanistické koncepce a částečně z nadřazené dokumentace ZUR SČK (např. regionální ÚSES). Další extenzivní rozvoj není v zásadě možný, navržené zastavitelné plochy představují takřka mezní plošný rozvoj sídla.

Obecně lze říci, že ve srovnání s původní koncepcí Návrh ÚP částečně krátí svůj plošný rozvoj pro bydlení – Odůvodnění viz kap. 14 Odůvodnění

Přehled ploch zastavitelných a jejich odůvodnění:

Rozvoj plocha	Orient. výměr a v ha	využití	Plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	Max. kapacita plochy	Odůvodnění plochy
Z01	0,17	SV	plochy smíšené obytné – venkovské	2 RD	Nová plocha pro 2 RD část z původní koncepce a mimo zastavěné území, jižní část nový záměr v zastavěném území, který má výjimku pro výměru – viz Návrh kap. 6.2
Z02	1,38	DS	dopravní infrastruktura – veřejné parkoviště		Plocha v majetku obce pro nové vybavení, parkování turistů a sportoviště. V původní koncepci pro bydlení. Silná redukce původních kapacit bydlení, mimo zastavěné území
		OV	občanská vybavenost – veřejná infrastruktura		
		OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport		
		SV	plochy smíšené obytné – venkovské	1 RD	U silnice I/9 z původní koncepce, v zastavěném území
Z03	0,11	SV	Plochy smíšené obytné – venkovské	1 RD	dle původní koncepce silně zmenšeno jen pro 1 RD mimo zátopové území mimo zastavěné území
Z06	0,1	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Nová plocha nad rámec původní koncepce, ale v zastavěném území
Z07	0,18	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Dle původní koncepce kráceno ve výměře, v zastavěném území
		DS	dopravní infrastruktura – silnice		
Z08	0,11	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské		Pouze rozšíření stavební parcely stávajícího rod. domu nad rámec zastavěného území
Z10	0,07	TI	Plochy technické infrastruktury – dešťová nádrž		Potřeba pro retenci v krajině dle původní koncepce, kráceno, mimo zastavěné území

Z11	0,15	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Nová plocha pro 1 RD nad rámec původní koncepce, v zastavěném území.
Z13	0,05	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Nová plocha pro 1 RD uvnitř zastavěného území.
Z14	0,22	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Nová plocha pro 1 RD uvnitř zastavěného území.
Z15	3,59	DS	dopravní infrastruktura – možná zastávka busu, návštěvnické parkování		Největší zastavitelná plocha upravená z původní koncepce, podle terénu a zároveň kapacitně cca 50% zkrácena, resp. rozdělena na návrh a rezervu. Pojata polyfunkčně s návrhem veřejného prostranství, sportoviště, občanské vybavenosti i smíšených SV pro kombinaci s podnikáním. Celkem max. 12 RD
		SV	plochy smíšené obytné – venkovské	2 RD	
		OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport		
		OV	občanská vybavenost – veřejná infrastruktura		
		BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	10 RD	
		ZV	zeleň na veřejných prostranstvích - park		
Z16	0,56	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	3 RD	Plocha pro 3 RD dle původní koncepce, v zastavěném území
Z17	0,54	RN	rekreace na přírodních plochách		Plocha pro rekreaci bez staveb, již stávající prvky, mimo zastavěné území
Z18	0,08	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD	Nové Tupadly, rozšíření ploch stavebních pro rozšíření nemovitosti, v zastavěném území
Z20	0,11	OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport		Želízy, nový záměr nad rámec původní koncepce a upraveného zastavěného území
celkem	7,42 ha			25 RD	

Maximální kapacity lokalit je potřebné chápat jako závazné a zároveň výpočtové z pohledu požadavků na technickou infrastrukturu a celkovou kapacitu sídla. Reálná využitelnost nebude mít větší odchylky, bude spíše mírně nižší. Podrobněji viz kap. 8 a 14. Odůvodnění.

13.3.2 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP cíleně podporuje systém sídelní zeleně a navrhuje:

- stabilizaci systému veřejné parkové zeleně v zastavěném území - zvláště se jedná o ZV (v centru Želíz (okolo školy)). Revitalizace reprezentativní části obce předmětem ÚS1.

- stabilizaci stávajících ploch uvnitř i vně zastavěného území – lesních NL i smíšených nezastavěného území NSp. Udržení nezastavěných zelených ploch a zahrad uvnitř zastavěného území.
- vymezení ploch zeleně vyhrazené soukromé ZS především na okrajích zástavby pro pozvolný přechod do krajiny. Vhodné pro přechod do volné krajiny.

13.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ POPDMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

13.4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Základní komunikační systém (silnice I., II. a III.třídy)

Nadmístní doprava je v území zastoupena silnicí I.třídy I/9 Praha – Mělník – Česká Lípa a dvěma silnicemi III.třídy - III/2739 směr Dolní Zimoř a silnice III/27310 směr Sitné – Semanovice

ÚP navrhuje(viz výkres Konceptu dopravy):

- stabilizaci 2 silnic III.třídy :
III/2739 směr Dolní Zimoř a silnice III/27310 směr Sitné – Semanovice. Plní funkci
- stabilizaci dočasně i silnice I/9 Praha – Mělník – Česká Lípa. Do doby realizace přeložky 1/9 silnice zůstává nepříjemně tranzitující obcí, bezpečné přechody nově doplnit
- rezervu koridoru silnice I/9 (RO1)- severozápadní obchvat zastavěného území o šíři 50 m pro silnici S 9,5. Nezbytná budoucnost tranzitu v obci v koordinaci s obcí Liběchov. Přestože není koridor ani jeho rezerva součástí ZÚR (ale v minulosti byl), je v platném ÚP Liběchov Navržená rezerva koridoru je obtiskem ve stopě původního návrhu z původní koncepce v koordinované vazbě na obchvat Liběchova. Vážnost a potřebnost obchvatu si uvědomují obě obce, tedy Liběchov i Želízy, a drží tuto možnost pro dlouhodobou budoucnost obou obcí i jako blokáce linie, která by mohla být následným vývojem znemožněna.

Místní a účelové komunikace

Místní komunikace zůstávají stabilizované a doplněné o potřebná napojení nových lokalit.

ÚP navrhuje (viz Výkres Konceptu dopravy):

- stabilizaci stávajících místních a účelových komunikací
- nové úseky místních komunikací:
 - S1:** pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 15 sever. Navrhovaný nový dopravní vstup do lokality Z15
 - S2:** pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 15 jihovýchod Navrhovaný nový dopravní vstup do lokality Z15
 - S3:** pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 07. Krátké vymezení dopravní přístupnosti do lokality z původní koncepce
 - S5:** pro napojení lokality Z01. Potřebné napojení malé lokality, pro jižní část přichází v úvahu i řešení přes bezvodný kanál, v návrhu nezahrnuto.
- u místních a účelových komunikací v krajině řešit doprovodnou zeleň alespoň v jednostranném vedení. Požadavek odráží Zadání ÚP.
- komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd požárních vozidel Požadavky HZS tímto plněny

Doprava v klidu

ÚP navrhuje(viz Výkres Konceptu dopravy):

- nová veřejná parkoviště pro turistický ruch vč. cyklistů:
PK1 : nové u Liběchovky v lokalitě Z02 – cca 95 míst
Navržené parkoviště pro turisty lokalizováno po dohodě s obcí. Jeho potřebnost je mimořádně aktuální.
- Řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze na pozemcích k nim svým využitím příslušících. Běžný standard požadavků na parkování mimo návštěvníky.

Všechna parkovací místa pro veřejnost ve vztahu k rekreaci spolu s podporou parkování cyklistů na týchž parkovištích, je jednou z aktuálních potřeb obce a výrazem péče obce o posilování parkování v důležitých místech nebo vstupech do území CHKO Kokořínska.

Hlavním cílem vybudování tohoto parkoviště na ploše Z 02, je odklonění parkujících vozidel od obytné oblasti pod Čertovými hlavami, kde je v turistické sezóně nápor neúnosný.

Pozemek p.č. 1018 je v ploše OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a pozemek p.č. 1015/1 je v ploše SV smíšené obytné – venkovské. Parkování je v obou plochách přípustné pro související vybavenost, chápáno jako pro 2-3 vozidla k SV a 2-3 k OS, ale není aktuální parkoviště pro cca 40 vozidel na p.č.1018.

HROMADNÁ DOPRAVA

ÚP navrhuje(viz Výkres Koncepce dopravy):

- stabilizaci linek stávající příměstské autobusové dopravy po I/9 a dále po III/27310 přes Sitnou do Sémankovic

Stávající územní podmínky pro provoz hromadné dopravy není potřebné měnit i lokalizace zastávek dobrá a stavebně obnovená. Autobusové propojení do Mělníka je přijatelné, návrh ÚP neřeší četnost spojů, jen územní a stavební souvislosti.

PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP navrhuje (viz Výkres Koncepce dopravy)

- zachování stávajících průchodů s označením **P4**
- nové průchody zástavbou s označením **P1, P2, P3**
- chráněné přechody pro chodce a cyklisty přes I/9 - **PŘ1, PŘ2**

Pěší doprava, její logičnost a bezpečnost hraje významné místo v dosažitelnosti aktivních cílů a zkvalitnění života obyvatel. Chráněným přechodem se myslí jeho vyznačení, osvětlení, zpomalovací prvky před přechodem případně světelná signalizace, tedy násobné použití prvků.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

ÚP navrhuje:

- stabilizaci stávajících tras pro cyklisty **0057, 0010, 0012**
- nové parkování cyklistů v rámci parkovišť pro auta návštěvníků a cyklopoint C1 v rámci PK1

Návrh ÚP věnuje cyklistické dopravě rovněž pozornost. Trasy jsou v zásadě vyznačené a nevyžadují doplnění a jsou stávající, Návrh ÚP se zabývá více servisem pro cyklisty, tedy parkováním cyklistů a umístěním cyklopointu, jako místa pro orientaci, zápůjčku kol, výstroje atd.

13.4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav technické infrastruktury nevyžaduje pro návrhové období zásadní změny, je stabilizován a pouze doplněn.

Nové úseky sítí technické infrastruktury je nutné navrhovat přednostně ve veřejných prostranstvích, veřejné zeleni a komunikacích. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí, zařízení a staveb technické infrastruktury.

Zadání ÚP nestanovuje přímé požadavky na kapacitní doplňování technické infrastruktury (vyžaduje jen prověření potřeby splaškové kanalizace), spíše se soustřeďuje na realizaci sítí před výstavbou domů v rozvojových lokalitách, předpisech pro požární ochranu či obecnější ustanovení než koncepční vstupy nové infrastruktury do území.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Želízy

POPIS SOUČASNÉHO ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Liběchovka je určena jako významný vodní zdroj.

Obec Želízy je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod v obci je součástí skupinového vodovodu Liběchov, jehož provozovatelem je Sdružení obcí Boží Voda Liběchov. Zdrojem vodovodu je vrt s vydatností 35 l/s v prameništi Boží Voda. V prameništi je dále umístěna ČS Boží Voda, pomocí níž je voda dopravována dvěma samostatnými výtlačnými řady dvěma směry. Jedním výtlačným řadem je voda čerpána do vdj. Liběchov $2 \times 200 \text{ m}^3$ (224,1/220,1 m n.m.), který je určen pro zásobování obce Liběchov.

Druhým výtlačným řadem je voda čerpána do vdj. Ješovice $2 \times 200 \text{ m}^3$ (239,16/235,16 m n.m.). Tento vodojem je určen pro zásobování obcí Ješovice, Želízy, Tupadly a Dolní Zimoř.

Obec Želízy je napojena přímo na výtlačný řad, kterým je dopravována voda z ČS Boží Voda do vdj. Ješovice.

Stávající rozvody DN 80 až DN 125 v délce 8,2 km jsou z azbestocementu, litiny a PVC.

Vzhledem k použitým materiálům je nutné provést výměnu azbestocementového přívodního řadu DN 125 délky 0,6 km od lesa do Želíz.

Dále je nutná výměna azbestocementových vodovodních řadů v obci Želízy délky 3,21 km DN 80, DN 100 a DN 125.

ROZVOJ VODOVODŮ VE VÝHLEDOVÉM OBDOBÍ – Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

NOUZOVÉ ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU ZA KRIZOVÉ SITUACE (jako podklad pro krizový plán obce

nebo kraje). Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdrojů Stříbrník a Medonosy. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Želízy - Sitné

POPIS SOUČASNÉHO ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Místní část Sitné je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod je součástí celého systému "Skupinového vodovodu Mšeno".

Z ČS Stříbrník, umístěné v prameništi Stříbrník, je voda čerpána výtlačným řadem DN 200 do vdj.

Žluč $2 \times 200 \text{ m}^3$ (405,85/401,85 m n.m.). Z vdj. Žluč je veden zásobní řad DN 150 do obce Jestřebice.

Na tento zásobní řad je napojen zásobní řad DN 100 až DN 80, který postupně propojuje a přivádí vodu do obcí Šemánovice, Březinka, Sitné (na odbočce DN 70) a Truskavna.

Provozovatelem vodovodu je VKM a.s.

ROZVOJ VODOVODŮ VE VÝHLEDOVÉM OBDOBÍ – Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti.

NOUZOVÉ ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU ZA KRIZOVÉ SITUACE – dtto jako Želízy

OCHRANNÁ PÁSMA

Ochranná pásma vodovodních řadů jsou dána zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny vodovodního potrubí na každou stranu:

- u vodovodů do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- u vodovodů nad průměr 500 mm - 2,5 m
- u vodovodů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod

upraveným povrchem, se vzdálenosti dle předchozích bodů zvyšují o 1,0m.

ÚP navrhuje:

- budování vodovodní sítě jen v rozvojových lokalitách
- nový vodojem VDJ1 pro lokalitu Z15 s výtlačným řadem od silnice I/9 (čerpací stanice). Pozice lokality na kopci vyžaduje samostatné jímání v novém vodojemu nejlépe v nejvyšším místě lokality.

Rozvojové plochy jsou v Návrhu ÚP připojeny na stávající vodovodní síť nebo v její dosažitelnosti. U vymezených zastavitelných ploch je striktně požadováno napojení na veřejný vodovod jako zdroj pitné vody.

V plochách, kde dodržení minimální dimenze veřejných vodovodů pro zásobování hydrantů pro požární účely (DN 80) není možné nebo vhodné, budou jako zdroj požární vody pro hašení využity přednostně místní povrchové přírodní vodní zdroje.

Všechna navrhovaná opatření jsou uvedena jako plnění požadavků správců sítí a zajišťují již na úrovni ÚP včasné a srozumitelné podmínky pro realizaci v lokalitách.

ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Želízy

POPIS SOUČASNÉHO ODKANALIZOVÁNÍ

Část obce na pravém břehu Liběchovky (nad koupalištěm a v okolí campu) je odkanalizována dvěma stokami jednotné kanalizace do vícekomorového septiku, jehož přepad je zaústěn do Liběchovky. Obdobně je řešeno odvedení odpadních vod od bytovek nacházejících se při příjezdu od Mělníka po pravé straně silnice na začátku obce.

Splaškové vody z ostatní části obce jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV ve Štětí a Mělníku, jsou čištěny v domovních mikročistírnách a vypouštěny do povrchových vod nebo jsou čištěny v septicích s odtokem do povrchových vod.

POPIS NÁVRHOVÉHO STAVU- Citace dle PRVKÚK:

Odpadní vody odváděné stávající kanalizací do septiků budou odváděny na ČOV v obci Liběchov.

Splaškové vody od bytovek budou svedeny podtlakovou kanalizací délky 0,46 km DN 100 do podtlakové stanice. Splaškové vody z části nad koupalištěm budou odváděny podtlakovou kanalizací délky 0,24 km DN 100, z části u campu budou odváděny do podtlakové stanice společným kanalizačním řadem délky 0,43 km. Z podtlakové stanice povede výtlačný řad DN 110 délky 0,38 km zaústěný do kanalizační sítě obce Liběchov, kterou budou odpadní vody odváděny na centrální čistírnu odpadních vod.

Zbývající část obce bude odkanalizována podtlakovou kanalizací PVC DN 100 až DN 150 v celkové délce 2,4 km zaústěné do podtlakové stanice, odkud budou odpadní vody výtlačným řadem odváděny do kanalizační sítě Liběchova.

Nebyla z majetkoprávních důvodů realizována kanalizace dle různých variant vzhledem k neprojednání stavebního povolení.

Návrh ÚP je proto řešen jako střednědobá varianta bez nutné podmíněnosti vybudování celé kanalizační soustavy pro Želízy zakončené ČOV nebo napojením na kanalizační soustavu Liběchova, protože v současnosti vodoprávní úřad nevydává jednotlivá povolení pro rodinné domy s odvoláním na existenci návrhové kanalizace dle původní koncepce ÚP.

Želízy – Sitné

POPIS SOUČASNÉHO ODKANALIZOVÁNÍ

Místní část Sitné nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody z místní části jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV ve Štětí a Mělníku.

POPIS NÁVRHOVÉHO STAVU

Vzhledem k tomu, že se tato místní část nachází v CHOPAV Severočeská křída, v CHKO Kokořínsko, nevyskytuje se zde dostatečně vhodná vodoteč a s přihlédnutím na velikost této místní části, není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť.

Proto bude nezbytné zajistit po roce 2022 rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

ÚP navrhuje:

Odvod splaškových vod

- Kanalizační systém pro obec (v zastavěném území) včetně území CHKO se předpokládá až po vyřešení připravených variant likvidace splaškových vod ve vazbě na odkanalizování obce Liběchov.
Do této doby splaškové vody budou likvidovány lokálně, a sice pouze v lokálních domovních nebo skupinových ČOV s pravidelnou kontrolou účinnosti čištění.
Zde je potřebné uvést, že návrh splaškové kanalizace s obecní ČOV z původní koncepce byl obcí v nedávné minulosti variantně projekčně připraven, nicméně nebyl, po mnoha pokusech, z majetkoprávních důvodů projednán ani schválen. Varianty obcházející soukromé pozemky pak nebyly průchozí z důvodů souběhů s vodotečemi a mimořádným terénním komplikacím. Přestože předložené řešení není přímo v souladu s obecnějšími dokumenty - Národním plánem povodí Labe, Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe ani s PRVKÚK - umožňuje nastavené řešení alespoň rozvoj v prolukách zastavěného území nebo v menších rozvoích, které ale disponují přímou návazností na zastavěné území.
Řešení rovněž není v rozporu se Zadáním ÚP, které ukládalo prověření problematiky nikoli povinnost řešení odkanalizování. Lze konstatovat, že realizace celkové splaškové kanalizace pro zastavěné území Želíz se předpokládá spíše v horizontu dlouhodobém, v připravené návaznosti na v budoucnu provedenou realizaci v sousedním Liběchovském území (s vyústěním do ČOV Liběchov) a je uskutečnitelné dle §18 SZ. Výjimku tvoří 2 větší zastavitelné plochy, které mají nastavené podmínky v následujících odstavcích.
- Veškerá kanalizace na lokalitě Z15 bude budována zásadně jako oddílná (se splaškovou a dešťovou kanalizací) a bude zásadně napojena na lokální skupinovou ČOV. Navržena doporučená pozice lokální skupinové ČOV. Největší lokality nelze řešit individuálními řešeními, ale pouze uceleným systémem likvidace splaškových vod. V tomto smyslu je patrné plnění a soulad s výše uvedenými dokumenty.
- V souvislosti s odkanalizováním plochy Z02 je připravena rezerva pro lokální ČOV – vyznačeno značkou. Druhá navržená větší zastavitelná plocha (v majetku obce), která bude zajištěna v budoucnosti skupinovou ČOV v dosahu Liběchovky (rezerva pro ČOV vyjádřená značkou)

Navrhovaná opatření jsou uvedena jako plnění požadavků k Zadání ÚP a zajišťují již na úrovni ÚP včasné a srozumitelné podmínky pro realizaci v lokalitách.

Odvod dešťových vod

POPIS SOUČASNÉHO ODVODU DEŠŤOVÝCH VOD

Želízy

Dešťové vody v části obce jsou odváděny výše uvedenou jednotnou kanalizací, ve druhé části jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče Liběchovky.

Želízy - Sitné

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok jsou dána zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny kanalizační stoky na každou stranu:

- u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- u kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle předchozích bodů od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- Ochranné pásmo čistírny odpadních vod je 50 m.

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

ÚP navrhuje:

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikací) retenovány. Akumulované dešťové vody budou využívány (např. na závlivu zeleně, splachování) a přebytečné dešťové vody, které nebude možné zasakovat, budou likvidovány alternativním způsobem – odvedením do dešťové kanalizace případně do vodního toku.

- u nově vymezených větších zastavitelných ploch Z02 a Z15 a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. U těchto významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace (v územní studii) vymezen prostor pro objekty hospodaření s dešťovými vodami (zasakovací pásy, průlehy, apod.);
- Odvodnění na veřejných prostranstvích – nově navržených zpevněných ploch, komunikací, parkovacích stání a chodníků, bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky (propustné zpevněné plochy – např. zámková dlažba), nebo vyspádováním k zatravněným pásům (plochám) podél těchto zpevněných ploch. V zatravněných plochách bude navržen systém zasakovacích prvků (průlehy, příkopy).

Navrhovaná opatření jsou chápána jako plnění požadavků správců sítí (k Zadání ÚP) a zajišťují již na úrovni ÚP včasné a srozumitelné podmínky pro realizaci v lokalitách.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

POPIS SOUČASNÉHO STAVU HOSPODAŘENÍ S ODPADY

Řídí se Obecně závaznou vyhláškou.

Komunální odpad

Obec má povinnost likvidovat ve smyslu §2 odst. 3 zákona veškerý odpad, vznikající na území obce či činnosti fyzických osob, při čištění komunikací a údržbě veřejné zeleně. Nakládání s odpady v Želízech se řídí obecně platnou vyhláškou. Vyhláška vychází ze zákona č. 185/2001 Sb. a stanoví systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu, způsob prokazování využívání nebo zneškodňování komunálního odpadu a systém nakládání se stavebním odpadem. Likvidaci výše uvedeného odpadu zajišťuje soukromá odborná firma mající k této činnosti oprávnění.

Ukládání komunálního odpadu je na řízené skládky mimo řešené území obce.

Odvoz směsného odpadu je zajištěn v týdenních intervalech prostřednictvím smluvního partnera.

Tyto služby hradí občané prostřednictvím plateb Obecního úřadu.

Nakládání s odpady v obci jsou v souladu **Plánem odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2016- 2025**.

Pro sběr a manipulaci s **drobným komunálním recyklovatelným odpadem** jsou vymezena 4 místa, kde je odpad tříděn do kontejnerů. Místa jsou položena v těžištích zastavění, která umožňují dobrou dostupnost pro obyvatele. Kontejnery jsou pravidelně vyprazdňovány a odvoz je smluvně zajištěn mimo katastr obce.

Svoz bioodpadu probíhá 1x za 14 dní.

Svoz velkoobjemového odpadu probíhá 2x ročně (jaro, podzim) přímo od nemovitostí.

Svoz nebezpečného odpadu probíhá 2x ročně, občasně předávají odvozové firmě

Odpad z činnosti právnických osob

Veškeré právnické osoby se buď zapojí do systému nakládání s odpady obce Želízy (smluvní vztah) nebo si zajistí likvidaci odpadů oprávněnou osobou. Likvidace na vlastním pozemku je nepřipustná.

ÚP navrhuje:

- Respektovat stávající sběrná místa odpadů. 4 stávající místa viz výkres technické infrastruktury
- Zajištění nových stanovišť tříděného odpadu v rozvojových lokalitách Z15 a Z02 (lokalizace v územních studiích). Nutnost je pro větší území zajistit.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

POPIS SOUČASNÉHO STAVU VODNÍCH TOKŮ A NÁDRŽÍ

Vodní toky

V řešeném území se nachází tyto vodní toky v povodí Labe:

- **řička Liběchovka** – vodoteč v údolní nivě od severu k jihu jako pravobřežní přítok Labe, v nivě bývaly rybníky.
- prakticky suchý potok Želízká svodnice + bezvodná koryta jako přítok do Liběchovky

Vodní plochy

Na řešeném území nejsou přírodní vodní nádrže, koupaliště nezapočítáváme.

Ochranná pásma

Podle zákona č. 254/2001 Sb. (Vodní zákon), § 49, odst. 2 je u vodních toků ochranné pásmo v šířce nejvýše 6 m od břehové čáry na obě strany u drobných toků. Vodoprávní úřad může pro nezbytně nutné potřeby a na nezbytně nutnou dobu stanovit i větší šířku. Ochranné pásmo je nutné pro zajištění údržby toku – slouží jako manipulační pruh pro účel správy a údržby toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby. Břehová čára je určena hladinou vody, která zpravidla stačí protékat korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.

Pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů:

- OP přírodních zdrojů pitné vody

CHOPAV – chráněné území přirozené akumulace vod Česká křída

ÚP navrhuje:

- **stabilizaci** všech existujících vodní plochy a toků, jak dle katastru nemovitostí, tak i mimo katastr.
- **Nové vodní plochy – rybníčky:**
 - W1 – U Liběchovky sever
 - W2 – U Liběchovky jih
- **Revitalizace stávajících rybníčků – retenční plochy:**
 - WR 1- retenční nádrž

ÚP stabilizuje všechny existující vodní plochy a toky, jak dle katastru nemovitostí, tak i mimo katastr, přidává návrhy dvou nových vodních ploch dle požadavků obce a jednoho polderu pro retenci dešťových vod

Žádná zastavitelná plocha s nadzemními objekty neatakuje záplavové území Q100 – viz koordinační výkres.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Energetické sítě a zařízení VN a NN. Jedná se o sítě které jsou ve správě SČE,a.s.

Vysoké napětí

Řešené území je zásobováno elektrickou energií od rozvodny 110/22kV Mělník a končí v 6 trafostanicích .

Kapacitně a výkonově je vedení VN dimenzováno dostatečně.

Distribuční systém VN 22 kV a NN 0,4 kV

Venkovní vedení VN v zástavbě je stále ještě přítomné a je většinou nevhodným a omezujícím prvkem, výhledově bude dále omezeno. Rozvody NN jsou jak kabelové, tak venkovním vedením.

V obci **převažuje rozvod venkovním vedením.**

V řešeném území je stávajících 6 trafostanic (3x Želízy, 1x Hubenov, Nové Tupadly a Sitné dle výkresu limitů), jsou zastoupeny jak příhradové, tak stožárové.

V rozvojových lokalitách se předpokládá výstavba nových trafostanic dle konkrétních výkonových potřeb.

Veřejné osvětlení

Provedení veřejného osvětlení je převážně shodné s provedením distribučních rozvodů NN. Svítidla jsou osazena na stožárech.

Ochranná pásma

Zákonem č.458/2000 Sb. byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb.).

DRUH EL. ZAŘÍZENÍ	OCHRANNÉ PÁSMO	HRANICE PÁSMO
nadzemní vedení 22kV	7 m (dříve 10 m)	od krajního vodiče bez izolace
podzemní vedení 22kV, 1kV	1 m (dříve 1 m)	od krajního kabelu
elektrická stanice stožárová, věžová	7 m (dříve 30 m)	od vnější hrany půdorysu
elektrická stanice zděná	2 m	od obvodového zdiva
elektrická stanice vestavěná	1 m	od obestavění

V ochranném pásmu je zakázáno mimo jiné zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a jiné konstrukce, provádět zemní práce, vysazovat trvalé porosty a pod.

ÚP navrhuje:

- napojení rozvojových ploch na stávající síť VN, kde v případě potřeby budou vybudovány distribuční trafostanice 22/0,4 kV, doporučená pozice pro TR1. TR1 doporučena pro větší lokalitu Z15, její konkrétní pozice může být upravena.
- umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku. Standardní požadavek správců.
- distribuční síť 0,4 kV bude řešena pouze kabelově. Standardní požadavek správců.

Navrhovaná opatření jsou chápána jako plnění požadavků správců sítí a zajišťují již na úrovni ÚP včasné a srozumitelné podmínky pro realizaci v lokalitách.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Území obce je připojeno na VTL plynovod pouze okrajově na jihu obce Želízy, obec nemá vybudovanou plynofikační síť.

NÁMĚTY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Systém zásobování obce zemním plynem zůstane umožněn do budoucna, nutná bude regulační stanice VTL/STL.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO

Ochranná pásma a bezpečnostní pásma plynovodních zařízení jsou dána zákonem č. 458/2000 Sb. Energetický zákon. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny plynovodního potrubí na každou stranu:

- u STL plynovodu - 1,0 m, s výkopem ručním 1,5m na každou stranu od osy potrubí
- u VTL plynovodu - 4,0 m, s výkopem ručním 5,0m na každou stranu od osy potrubí
- u VVTL plynovodu - 4,0 m, s výkopem ručním 5,0m na každou stranu od osy potrubí
- u regulačních stanic VTL do tlaku 40 barů - 4,0 m od půdorysu objektu

Bezpečnostní pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny plynovodního potrubí na každou stranu:

- a) u VTL plynovodu do profilu DN 100 - 15,0 m
- b) u VTL plynovodu nad profil DN 250 - 40,0 m
- c) u VVTL plynovodu nad profil DN 500 - 200,0 m

d) u regulačních stanic VTL do tlaku 40 barů - 10,0 m od půdorysu objektu
Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.
Ochranná a bezpečnostní pásma regulační stanice VTL, plynovodů VTL a VVTL jsou vyznačena ve výkrese č. 2B.

ÚP navrhuje:

- zajištění podmínek pro možnou plynofikaci celé obce z napojovacího bodu **PL1** na VTL plynovod od Liběchova. K tomu by byla zapotřebí regulační stanice VTL/STL s ozn. **RS1**
- usilovat o další útlum lokálních topidel na tuhá paliva;

Navrhovaná opatření jsou chápána jako možnost uskutečnit plynofikaci obce v budoucnosti.

ALTERNATIVNÍ ZDROJE

POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Větrná energetika ani fotovoltaika jako samostatné využití se v obci nenacházejí.

Jiné alternativní zdroje (např. geotermální, bioplynové)

Ojedinele tepelná čerpadla pro vytápění RD.

ÚP vymezuje tyto zásady:

- Podporovat fotovoltaickou, a geotermální energetiku pouze na stavbách a pro stavby, nikoli v nezastavěném území. V zásadě se zakazuje tato výroba v nezastavitelném území, na objektech se nevylučuje.
- nepodporovat větrnou energetiku v jakékoli formě. Není vhodné vzhledem k ochraně přírody a krajiny.

PŘENOS INFORMACÍ

POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Telekomunikační systémy

TELEFONNÍ SÍŤ

Telefonní ústředna je umístěna v Liběchově, odtud do Želíz síťový kabel k obecnímu úřadu, v obci v současnosti funkční síť telefonizace.

Místní síť je v obci převážně kabelová.

DÁLKOVÉ A OPTICKÉ KABELY

Územím obce prochází dálkový optický kabel z Liběchova do Mšena.

Radiokomunikace

Radiokomunikace zajišťují pokrytí území televizním a rozhlasovým signálem, datové komunikace po radioreléových trasách a přenos telefonních hovorů.

Území je pokryto vysílací sítí tvořené digitálním vysílačem Žižkov.

Ve obci je poměrně rovnoměrné pokrytí signálem od všech tří mobilních operátorů, pokrytí je však od všech špatné a nedostatečné.

OCHRANNÁ PÁSMO

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení jsou dána § 92 zákona č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích. Ochranné pásmo podzemního telekomunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. Ochranné pásmo nadzemních vedení určuje stavební úřad ve svém rozhodnutí. Ochranné pásmo radiového zařízení a radiového směrového spoje určuje stavební úřad ve svém rozhodnutí.

ÚP navrhuje:

- Pro nové rozvojové lokality (zpracování ÚS) se požaduje příprava pro optické sítě. Požadavek moderních lokalit bydlení.

13.4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP vymezuje tyto zásady:

- rozšiřuje plochy pro občanské vybavení nad rámec původní koncepce. Plochy pro realizaci veřejného občanského vybavení byly oproti původní koncepci navýšeny.
- podporuje samostatné vymezení veřejné vybavenosti, viz kap. 6 Návrhu uvedeno a děleno záměrně pro oddělené vymezení neziskových vybavení na plochách OV.

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

ÚP stabilizuje plochy stávající občanské vybavenosti veřejné OV (obecní úřad, mateřská škola, ZŠ pro 1.-4.ročník, hasičská stanice) a OS (koupaliště, sportoviště na přírodních plochách RN).

ÚP navrhuje:

- plochu OV v rámci Z 02 bez specifikace využití
- plochu OV v rámci Z 15 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z 02 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z 15 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z20 bez specifikace využití

To, že není uvedena specifikace využití, je vstřícný krok k budoucím možnostem rozhodnutí vedení obce. Volba místa např. pro nový domov seniorů nebo nový obecní úřad tak může projít určitým vývojem. Na lokalitě Z15 se zatím jedná o developerskou lokalitu bydlení s možností veřejného vybavení OV a OS. Přesto je možné je chápat i jakožto potenciální plochy pro situování veřejné vybavenosti zřizované obcí. Podobně na Z20 se bude jednat o veřejnosti přístupnou a nekomerční plochu, investice spíše privátní.

Obec Želízy aktuálně zpracovává studii na využitelnost okolí lokality Z 02 na pozemcích 171/1 a 185/1 v k. ú. Želízy, kde plánuje výstavbu multifunkčního hřiště (volejbal, košíková, tenis, malá kopaná), prvků pro větší děti a podél vodního toku Liběchovky klidovou odpočinkovou zónu. Dle názoru obce jsou tyto plochy pro výše jmenované účely dostačující.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ NAD RÁMEC VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení mohou být, za podmínek definovaných pro jednotlivé typy ploch, umístěny ve smíšených plochách SV, v plochách bydlení BV, v plochách občanského vybavení OS a OV, v plochách výroby a skladování VZ, v plochách dopravní infrastruktury DS, v plochách technické infrastruktury TI i v dalších (PV,ZV). Podmínky stanoveny v kap. 6.2. Návrhu ÚP.

13.4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje:

- všechny místní a účelové komunikace v zastavěném území jako veřejná prostranství.

ÚP navrhuje:

- vymezení stávajícího 1 veřejného prostranství PV: v centru Želíz a řady stávajících prostranství ZV. Vymezeno jako ústřední prostor obce, přestože tak nebyl koncipován.
- vymezení nového veř. prostranství ZV v lokalitě Z15. Vychází z původní koncepce s úpravou, poloha v těžišti budoucí celé lokality mimořádně atraktivní pro bydlení.
- Další veřejná prostranství se předpokládají (pokud nejsou již vymezena jako ZV) v zastavitelných plochách Z, pro které se určuje prověření územními studiemi. Zde je úkolem stanovit polohu a výměru veřejných prostranství podle podmínek stanovených v tabulce vymezení územních studií a jejich cílů (rozsah vymezen diferencovaně nad rámec §7 vyhl. č.501/2006 Sb.). Jde pouze o Z 02, kde vymezení určí územní studie.

Stávající i navrhovaná zeleň na veřejném prostranství vymezená jako ZV (zeleň veřejná) je uvedena v kap. 3.2.(návrh systému sídelní zeleně).

13.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE KRAJINY A PŘÍRODNÍCH HODNOT

13.5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Krajina Želíz na pomezí CHKO Kokořínsko je rozmanitá a typická výraznými změnami prostředí v průměrné nadmořské výšce 171 – 328 m.

Krajina území obce Želíz se skládá z oblastí s rozdílným charakterem:

- Údolní plochy v okolí Liběchovky s příčnými údolími málo vodných přítoků v JZ části obce
- plochy lesů a orných půd v SV části jako součásti CHKO

Tento základní charakter krajiny zůstává zachován a podporován, zastavěnost území je relativně malá, podíl krajinného prostředí větší, údolní polohy zastavěné (Želíz), CHKO s minimem sídel (Sitné, Nové Tupadly).

Nově je v ÚP Želízy navrženo:

- **zpřesnění systému ÚSES ve všech úrovních.** Bylo nezbytné koordinovat a upřesnit všechny úrovně ÚSES a konzultovat je s CHKO a OŽP Mělník
- **přechodové plochy zahrad ZS na okrajích stávající i budoucí zástavby obce.** Obvyklý postup pro plynulý přechod zástavby do krajiny.

ÚP Želízy podporuje:

- **doplnění doprovodné liniové a doprovodné skupinové zeleně podél komunikací, vodotečí.** Alejové doprovody poškozené nebo chybí, obecná podpora těmito investicím, graficky se nevyjadřuje.

Územním plánem byly vymezeny následující plochy nezastavěného území:

Plochy vodní a vodohospodářské (§13) W
Plochy zemědělské (§14) NO, NZ a NX
Plochy lesní (§15) NL
Plochy smíšené nezastavěného území (§17) NSp

Výčet ploch nezastavěného území v souladu s metodikou zpracování ÚP.

Přehled odůvodnění návrhových ploch sídelní zeleně je součástí tabulky v kap. 3.1.

rozvojová plocha	Využití	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	Odůvodnění
K 01	VV	plochy vodní a vodohospodářské	Posílení retenčních schopností krajiny
K 02	VV	plochy vodní a vodohospodářské	Posílení retenčních schopností krajiny
K 03	NL	plochy lesní	Dolesnění převzato z původní koncepce
K 04	NL	plochy lesní	Dolesnění převzato z původní koncepce
K 05	NL	plochy lesní	Dolesnění převzato z původní koncepce, pro založení ÚSES
K 06	NL	plochy lesní	Dolesnění převzato z původní koncepce, zčásti upravená poloha, pro založení ÚSES
K 07	NL	plochy lesní	Dolesnění zcela nově pro založení ÚSES
K 08	NL	plochy lesní	Dolesnění převzato z původní koncepce pro založení ÚSES

13.5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

ÚP respektuje, zpřesňuje a koordinuje tyto skladebné prvky:

Nadmístní ÚSES:

Prvek ÚSES	Název prvku	dotčená obec	dotčené k.ú.	Poznámka
RK629	Regionální biokoridor Žerka – Beřkovice	Želízy	Želízy	funkční
RK628	Regionální biokoridor Osinaličky – Žerka	Želízy	Sitné	K založení
RC1281	Regionální biocentrum Žerka	Želízy	Želízy	funkční
RC1248	Regionální biocentrum Truskavenský dvůr	Želízy	Sitné	funkční
NRBK16	Nadregionální biokoridor Řepínský důl – Vědlíce	Želízy	Želízy	uveden jen vloženým LBC 17 Klácelka hranice ochran. zóny NRBK , funkční
NRBK15	Vídlíce – Kokořínský důl	Sitné	Sitné	hranice ochran. zóny NRBK, funkční

V Návrhu ÚP bylo zapotřebí skutečně detailně prověřit veškeré hranice nadmístních ÚSES a upřesnit je s tím, že nevykazují nesoulad s vymezením v ZÚR SČK. Většina prvků ÚSES je funkčních, návrh ÚP vymezuje pouze jedinou část nadmístního ÚSES k založení. Kompletně využita koncepce ÚSES z materiálů od CHKO (upřesnění ÚSES dle Geo-Vision 2016) a v Návrhu ÚP plně využity:

- Zásadní upřesnění vymezení jednotlivých prvků
- Proložení regionálních prvků ÚSES lokálními biocentry
- Provedení další velmi mírné korekce vymezení detailu ÚSES nad rámec Geo-Vision

Nad rámec Geo-Vision 2016 připojeny následující prvky:

- RBC 1248 Truskavenský dvůr
- RBK 629 Žerka – Beřkovice s proloženými biocentry

Celkově je nyní v návrhu ÚP zapracován nadřazený ÚSES v souladu se ZÚR SČK i metodikou pro jeho vymezování a upřesněním Geo-Vision 2016.

LOKÁLNÍ ÚSES:

Prvek ÚSES	Název prvku	dotčená obec	dotčené k.ú.	poznámka
Biocentra				
LBC 17	Klácelka	Želízy	Želízy	funkční
LBC 19	Záhorka	Želízy	Sitné	funkční
LBC 20	U Záhorky	Želízy	Sitné	funkční
LBC 21	V petlici	Želízy	Sitné	funkční
LBC 22	Srpnová věž	Želízy	Sitné	funkční
LBC 23	Soudek	Želízy	Sitné	funkční
LBC 24	Ve štětku	Želízy	Sitné	funkční
LBC 44	Šitol	Želízy	Želízy	funkční

LBC 45	U Jelena	Želízy	Želízy	funkční
LBC 46	Mokřad u Želíz	Želízy	Želízy	funkční
LBC 47	Na Šitole	Želízy	Sitné	funkční
LBC 49	Nové Tupadly –rokle	Želízy	Sitné	funkční
LBC 67	Čertovy hlavy	Želízy	Želízy	funkční
LBC 68	Na rychtářství	Želízy	Želízy	funkční
Biokoridory				
LBK 3	Liběchovka – pod Želízy	Želízy	Želízy	funkční
LBK 12	U kostelní cesty	Želízy	Sitné	funkční
LBK 29	Šitol	Želízy	Želízy	funkční
LBK 31	Od Vidimského dolu	Želízy	Sitné	funkční
LBK 30	Na Šitole	Želízy	Želízy, Sitné	K založení
LBK 32	U studánek	Želízy	Sitné	K založení
LBK 40	U Rymáně	Želízy	Želízy	část.k založení

Oproti původní koncepci lokální ÚSES doznal značných změn. Jiné vymezení nadmístního ÚSES muselo být doprovázeno korekcemi napojení lokálního systému. Rovněž ÚSES od GEO-Vision z roku 2016 zásadně zpřesnil vymezení prvků lokálního ÚSES na území CHKO, což bylo prakticky kompletně převzato do návrhu ÚP. Např. regionální biokoridory ze ZÚR SČK byly proloženy lokálními biocentry, které se v koncepci objevují zcela nově nebo výrazně korigované.

Část lokálního ÚSES mimo CHKO, která nebyla uvedena v upřesnění ÚSES Geo- Vision 2016 byla s úpravou zpracovatelem doplněna z původní koncepce. Jedná se o:

- Lokální biocentra jako součásti proložené RBK 629 Žerka – Beřkovice
- Lokální biokoridor s lokálními biocentry v oblasti Rymáně (mezi Liběchovem a Žerkou)
- Lokální biokoridor s lokálním biocentrem Na Šitole
- Lokální biokoridory 31 a nově 32, lokální biocentrum 39
- Lokální biokoridor 12 U kostelní cesty

Lokální ÚSES má 3 prvky k založení, z toho jeden k založení pouze v části nefunkční.

Celkově je nyní v návrhu ÚP zpracován upravený lokální ÚSES v souladu s metodikou pro jeho vymezování a v souladu s nadřazeným nadregionálním ÚSES.

13.5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

ÚP Želízy:

- neopomíjí tematiku cyklistických tras v krajině a jejich doplnění o parkování cyklistů a cyklopoint– viz návrh dopravy.
- Obecně navrhuje průchodnost územím v krajinném prostředí, např. po stávajících účelových zemědělských svozových cestách - viz kap. 4.1.2 návrh dopravy.

Cyklistická síť je v zásadě úplná a funkční, návrh ÚP doporučuje pozice pro doprovod parkování cyklistů a cyklopointem na parkovišti v obci. Velmi aktuální z pohledu současné návštěvnosti obce.,

13.5.4 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

Řešené území má relativně málo zemědělsky využívaných ploch, jejich obhospodařování probíhá z farem, které nesídlí v území Husince.

ÚP navrhuje:

- **Stabilizaci současného stavu obhospodaření krajiny z farem a základen mimo řešené území.** Zásadně nebyl signál v zadání ÚP ke korektuře stavu a podmínek pro zemědělství či lesnictví. Zůstávají funkční farmy v Sitné jako základní provozy obhospodařující zemědělské plochy.

13.5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ

Na řešeném území byly zásadní kritické doteky zástavby (zastavitelných území) se záplavovými územími Liběchovky.

ÚP navrhuje:

- **stabilizovat vodní plochy v řešeném území.** Jedná se v podstatě pouze o Liběchovku a bezvodé koryto Želízské svodnice.
- **návrh 2 nových vodních ploch – rybníčků –** viz kap. 4.2.4., nutné pro zvyšování retence v krajině.
- **retenční nádrž WR1** – viz 4.2.4.

13.5.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Krajina je pestrá a dynamická. Nová kostra či krajinný skelet zeleně nejsou potřebné, větší zemědělské půdní bloky lze dále členit, dolesnění převzata z původní koncepce. Jakékoli doplňování vegetačních doprovodů na zemědělské půdě je v ÚP umožněno zařazením do změn v krajině.

ÚP navrhuje tato opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny:

- **upřesněné vymezení prvků ÚSES, viz.5.2** Nejdůležitější opatření z pohledu krajinného stability,
- **doprovodnou zeleň účelových zemědělských komunikací (svozových cest) –** obecné doporučení bez lokalizace a zakreslení v grafice

Pozn.: ÚP umožňuje budovat i další protierozní ochranu dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

13.5.7 PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podrobnost územního plánu neumožnila zpracovat veškeré plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu pro území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Z důvodů minimalizace zásahů do krajinného rázu je v podmínkách PRZV / kap. 6 Návrhu ÚP) s využitím BV stanovena pro plochu Z15 (Obecní vrch) max. výšková hladina rodinné výstavby na 1+P a max. 9m výšky.

13.6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, NEŽ STANOVUJE VYHLÁŠKA

Územní plán využívá ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb. §3, odst. 4, a v souladu se zadáním, specifickými podmínkami a charakterem území dále podrobněji člení plochy s rozdílným využitím uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

plochy zeleně (ZV, ZS.) pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č.7, část I., odst.1, písm.c. vyhlášky č.500/2006 Sb. Vymezeny byly z důvodu ochrany veřejných ploch zeleně před zástavbou, a také jako veřejná zeleň uvnitř zastavěného území nebo vyhrazené zahrady ZS, které jsou cíleně situovány a požadovány na trvalých okrajích sídla vůči krajinnému prostředí, pro plynulý přechod zástavby do krajiny.

Zvláštní kategorii podmínek tvoří i podmínky pro plochy ÚSES nebo CHKO, nejedná se však o plochy s rozd. zp. využití (dle vyhl. č. 501/2006 Sb.).

13.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu dopravní

VD

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.	Odůvodnění
VD 2	parkoviště pro cest. ruch PK1 : nové u Liběchovky v lokalitě Z02 – cca 95 míst	Želízy	Iniciativa obce pro parkování turistů a cyklistů, nové kapacity, u Z02 většinově na pozemcích obce, část nad rámec
VD 5	nový průchod zástavbou s označením P4	Želízy	Potřebné klíčové pěší propojení na Obecní vrch

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu

VT

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.	Odůvodnění
VT 1	regulační stanice VTL/STL s ozn. RS1	Želízy	Blokace pozemku pro možnost vybudování RS1

Veřejně prospěšná opatření - prvky územního systému ekologické stability

VU

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.	Odůvodnění
VU 1	skladebné prvky nadregionálního ÚSES – RK 628 Žerka – Beřkovice (úsek k založení)	Sitné	Nutný prvek k založení pro funkčnost ÚSES
VU 2	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 30 Na Štole (úsek k založení)	Želízy, Sitné	Nutný prvek k založení pro funkčnost ÚSES
VU 3	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 32 U studánek (úsek k založení)	Sitné	Nutný prvek k založení pro funkčnost ÚSES
VU 4	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 40 U Rymáně (úsek k založení)	Želízy	Nutný prvek k založení pro funkčnost ÚSES

Veřejně prospěšná opatření - prvky zvyšování retenčních schopností území

VR

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.	Odůvodnění
VR 1	Nová vodní plocha W1 – U Liběchovky sever	Želízy	Vytypované vodní plochy k realizaci předané obcí
VR 2	Nová vodní plocha W2 – U Liběchovky jih	Želízy	Vytypované vodní plochy k realizaci předané obcí

13.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení

PO

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	p.p.č.; název k.ú.	Předkupní právo ve prospěch	Odůvodnění
PO 1	Občanské vybavení nespecifikované	p.č.171/1 k.ú.Želízy	obec Želízy	Část Z02 pro OV nespecifikované, na obecním pozemku, zařazeno z dotačních důvodů
PO 2	Občanské vybavení – obecní sportoviště	p.č.171/1 k.ú.Želízy	obec Želízy	Část Z02 pro OS dále nespecifikované, na obecním pozemku, zařazeno z dotačních důvodů

13.9 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚP nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.

13.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy mají za úkol pozičně a uceleností jistit území pro vybrané budoucí využití. Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení Změny územního plánu nelze plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv:

označení úz. rezervy	popis	k.ú.	Odůvodnění
R01	Želízy sever – rezerva koridoru přeložky I/9 o šíři 100m	Želízy	Vhodné trasování přeložky I/9 vycházející z původní koncepce a s koordinací na Liběchov, potřeba změny ÚP
R02	Želízy Obecní vrch – rezerva plochy zahrad ZS	Želízy	Vhodné místo pro budoucí pokračování odstupu zástavby na Obecním vrchu, potřeba změna ÚP
R03	Želízy Obecní vrch – rezerva plochy bydlení BV	Želízy	Budoucí pokračování zástavby na Obecním vrchu, potřeba změna ÚP

13.11 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje žádné plochy podmíněné dohodou o parcelaci. Největší plochy Z02 a Z15 mají jednoznačné majitele, proto není nutné tyto dohody požadovat.

13.12 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán stanovuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie.

Označ. ÚS	název	dotčené plochy	cíle studie	Odůvodnění
ÚS 1	Želízy	Z 02	Provéřít vhodnou zástavbu na plochách OV, OS a DS, zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury vč. stanovení profilu místních komunikací, zachování požadované pěší průchodnosti, stanovení výměry veřejného prostranství a ploch veřejné zeleně.	Podružné centrum obce potřebuje jasnou vizi a územní organizaci.
ÚS 2	Želízy Obecní vrch	Z 15	Provéřít vhodnou parcelaci BV, OS, OV a SV včetně již určeného veřejného prostranství ZV. Dále prověřit zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury, zvláště VN, kanalizace a vodovodu, v místních komunikacích se požaduje jejich průjezdnost v lokalitě..	Platnost územní studie v jiném rozsahu byla stanovena již v původní koncepci, dosud nebyla realizována
ÚS 3	Želízy	centrum	Provéřít plochy ústředních veřejných prostranství v Želízech. Důraz na kvalitu povrchů komunikací, lavičky, osvětlení, doplněnou a udržovanou zeleň, příp. dětské hřiště, cyklostojany, zastávky bus příp. parkování, sochy, altán do deště atd.	Potřebná revitalizace reprezentativní části obce

Zadání této studie bude obsahovat:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy)
- požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, potvrzené vyjádřeními správců sítí, včetně požární vody a lokalizace stanovišť tříděných TKO
- požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství dle požadavků v tabulce (nadstandard §7 vyhl. č.501/2006 Sb). V lokalitě Z15 již stanovena plocha ZV, v ploše Z02 nutno vymezit.
- případnou přesnější etapizaci výstavby, ale v souladu s případnou etapizací v ÚP
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství
- požadavky na uspořádání veřejných prostranství, modelové uliční profily
- příp. požadavky na vymezení prvků podrobností odpovídající regulačnímu plánu

Územní studie budou pořízeny, posléze schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Územního plánu Želízy. Standardní požadavek

13.13 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

13.14 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Územní plán nestanovuje podmínku etapizace pro zastavitelné plochy bydlení. Pro plochy stávající v zastavěném území se etapizace nevztahuje. Etapizace největší plochy Z15 byla stanovena převedením části původní plochy do územních rezerv.

13.15 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje takto nemovité kulturní památky chráněné zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky. Standardní vymezení požadavku.

14. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

14.1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Původní koncepce:

Obec Želízy disponuje ve svém vnitřním území (v rozsáhlém zastavěném území) relativně velkým počtem volných ploch vhodných k zastavění. Jedná se o volné plochy, které byly většinou využity už v návrhu původní koncepce, jinými slovy návrhové zastavitelné plochy se nacházely převážně uvnitř zastavěného území s větším doplněním zastavitelných ploch nad rámec ZÚ na východním okraji obce.

Návrh ÚP – nová koncepce:

Návrh ÚP znovu vyhodnotil zastavitelné plochy uvnitř ZÚ z původní koncepce a s částečnou jejich korekturou (zmenšením vymezení a úpravou využití) je znovu zařadil do Návrhu ÚP 2020. V případech ploch zastavitelných v původní koncepci poblíž Liběchovky, došlo k jejich vyloučení (severně Z03) či zásadnímu krácení (Z03).

Z tohoto pohledu ÚP využívá mimořádnou mírou rezervy zastavěného území a pouze výjimečně překračuje jeho rámec.

14.2 VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Původní koncepce:

Dosud platný územní plán Želízy, vydaný v roce 2003 s následnými změnami, obsahoval v té době nevyužité zastavitelné plochy pro umístění cca 95 nových RD, tedy nárůst trvalých obyvatel na celkových 720 obyvatel, což bylo v té době o cca 220 obyvatel.

Řada zastavitelných ploch se nachází i uvnitř zastavěného území.

Zastavitelné území je však v komplikované morfologii terénu a uspořádání obce vymezeno tak, že uvnitř je velké množství krajinných ploch. Důvodem je též vymezení vycházející z intravilánu, který je podkladem pro vymezení zastavěného území.

Východiska pro míru rozvoje ze Zadání ÚP:

Demografický vývoj počtu trvalých obyvatel obce Želízy 1993 – 2014:

Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel mezi 1869 a 2018

1961	1980	1991	2001	2011	2014	2018
673	521	461	440	514	508	510

Stav obyvatel k 1.1.2018 činil 510 –obyvatel

Dle Zadání ÚP požadavky:

Předpokládaný (mírnější) nárůst v ÚP 2020 : cca 10 - 12% 50 - 62 obyvatel
tedy cca 20 – 27 RD

Statistika podle trvale bydlících obyvatel by mohla reálně dosáhnout **do max. 600 obyvatel**, v
rozpětí 550 – 600 obyvatel

Nárůst zájmu i reálného počtu obyvatel není velký, díky klidné poloze a blízkosti CHKO, ale s horší dostupností do center.

Vyhodnocení nové koncepce ve vztahu k počtu obyvatel:

- Počet trvalých obyvatel obce v současnosti (dle Zadání ÚP k 1.1.2018)510 obyvatel
- Počet obyvatel navržený v původní koncepci 2003 (nárůst 210 obyvatel)720 obyvatel
- Nová koncepce ÚP na základě kapacit v tabulce zastavitelných ploch
(do nárůstu započteno 25 RD po 2,3 obyvatel) **58 obyvatel**
- Počet obyvatel navržený v nové koncepci ÚP (nárůst 58 obyvatel)568 obyvatel

Návrh ÚP takto plní požadavky Zadání:

- Předpoklad nárůstu 50-62 obyvatel **byl dodržen** s 58 obyvateli (výpočet viz výše)
- Předpoklad nárůstu počtu bytů 20 -27 v RD **byl splněn navrženým počtem 25 bytů v rodinných domech**
- Předpoklad nárůstu celkového počtu trvalých obyvatel na max. 600 návrhem 568 obyvatel splněn.

Vyhodnocení navrženého výsledku:

Návrh ÚP se počtem bytů v RD shoduje s požadavky Zadání ÚP a je zároveň v souladu s demografickým vývojem v předpokládaném počtu obyvatel obce.

Poznámky a komentáře odůvodňující nastavené řešení:

1. Došlo k částečnému a odůvodněnému krácení zastavitelných ploch oproti původní koncepci (viz obrázek). Důvodem je potřeba ve vztahu k demografickému vývoji počtu trvalých obyvatel obce a provázanost na potřeby občanské a technické vybavenosti obce.
2. V celkovém úhrnu uvedené (rozhodnuté) zastavitelné plochy představují kapacitu cca 58 obyvatel tedy 25 RD, přičemž krácení oproti původní koncepci je nejvýraznější na březích Liběchovky (z důvodů nezasahování do Q100), v místech Z02, kde obec bude na svých pozemcích realizovat svou vybavenost a na Obecním vrchu, kde byla zařazena do koncepce cca 60% část ploch pro bydlení, přičemž další jsou zařazeny do územní rezervy.
3. Zbylé zastavitelné plochy jsou z původní koncepce nebo využitelné proluky v zastavěném území pro zastavění, jen jednotkově nad rámec původní koncepce.
4. **Krácení vymezení zastavitelných ploch oproti původní koncepci nastává z následujících důvodů:**
 - **Objektivní důvody:**
 - Z důvodu střetu s aktivním záplavovým územím Q100
 - Z důvodu blízkosti silnice I/9 v některých případech
 - Z důvodů změny využití na nebytové (např. plocha Z02)
 - **Kapacitní důvody:** Zde je (zpracovatelem v těsné spolupráci s vedením obce) postupováno přibližně proporcionálně k větším zastavitelným plochám, které nebyly doposud (tedy v době cca 10 let) řešeny ani územní studií, nejsou ani parcelovány ani jinak investičně připraveny. Jsou tedy z pohledu požadavků Zadání ÚP na krácení ploch plně v souladu s možností jejich krácení:
 - krácení z pohledu odsunu stavebních pozemků od okrajů lesních pozemků, kterýchžto je z pohledu veřejného přístupu nedostatek

- krácení z důvodů podpory veřejných prostranství a veřejné vybavenosti

5. **Snížení využitelnosti ploch zbývajících ploch pro bydlení** je prvkem spolu působícím s krácením vymezení zastavitelných ploch. Uvádíme následující důvody:

- krácení vlastních ploch pro bydlení (BV) o pás vyhrazených zahrad (ZS), které nejsou v zápočtu pro min. velikost parcely pro RD, ale mohou k ní být přiřazeny- z důvodu postupného přechodu do krajiny. Týká se pouze okrajových parcel ke krajině, resp. velkým plochám přírodních prvků (OP lesa, vody, ÚSES)
- zvětšení min. velikosti nově vymezených parcel na 1000 m², přičemž původní koncepce nestanovovala žádný limit velikosti parcely, takže mohla být podstatně hustší.

Schéma rozvoje ve vztahu k původní koncepci – viz příloha č. 2

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení veřejného projednávání územního plánu Želízy:

NÁMITKY:

N1 Ing. František Steinz – žádá o ponechání stávajícího zařazení pozemku p.č. 220/3 k.ú. Želízy k zástavbě.

Návrh rozhodnutí o námitce - nevyhovuje se.

Odůvodnění: Z vyhodnocení potřeb zastavitelných ploch vyplynulo krácení vymezení zastavitelných ploch oproti původní koncepci. Pozemek byl navržen k zástavbě původním územním plánem obce od roku 2001 a dosud na něm žádná zástavba nebyla realizována. Částečně je pozemek s limitem vedení vysokého napětí. S ohledem na terén je pozemek obtížně využitelný. Zastavitelnost pozemku, daná územním plánem, není vlastností pozemku, která by spadala do vlastnických práv vlastníka nebo do jeho nároků, neboť je (zejména v případě zastavitelných ploch) získávána rozhodnutím zastupitelstva obce a tímto rozhodnutím také může být zrušena.

N2 JUDr. Eva Bučilová – žádá o možnost výstavby 1 rodinného domu na p.č. 237/1 k.ú. Želízy.

Návrh rozhodnutí o námitce - nevyhovuje se.

Odůvodnění: Územní plán navrhuje maximálně možnou kapacitu zastavitelných ploch pro bydlení. Oproti původní koncepci musely být plochy redukovány. Pozemek je mimo zastavěné území. Další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Částečně je pozemek s limitem vedení vysokého napětí. S ohledem na terén by výstavba na pozemku zasahovala do krajinného rázu. Na zařazení pozemku do zastavitelných ploch není právní nárok.

N3 Jiří Kordač – má připomínky k návrhu parkoviště v lokalitě Z 02.

Návrh rozhodnutí o námitce - nevyhovuje se.

Odůvodnění: viz dále

N4 Jana Kaňková, Jaroslava Kaňková, Helena Medková - mají připomínky k návrhu parkoviště v lokalitě Z 02 a k lokalitě Z20.

Návrh rozhodnutí o námitce - nevyhovuje se.

Odůvodnění: Vzhledem k nárůstu cestovního ruchu je potřebnost vyřešení parkování v obci mimořádně aktuální. Obec je na vstupu do území CHKO Kokořínsko a Máchův kraj. Parkoviště pro turisty včetně cyklistů je velmi důležité pro obec, aby nedocházelo k divokému parkování. Lokalita Z 02 je na pozemcích ve vlastnictví obce s kapacitou cca 95 míst. Záměr odpovídá současné

potřebnosti řešení dopravy v klidu v obci. Navržené plochy jsou mimo záplavové území vodního toku.

Hlavním cílem vybudování tohoto parkoviště, je odklonění parkujících vozidel od obytné oblasti pod Čertovými hlavami, kde je v turistické sezóně nápor neúnosný.

Obec Želízy aktuálně zpracovává studii na využitelnost okolí lokality Z 02 na pozemcích 171/1 a 185/1 v k. ú. Želízy, kde plánuje výstavbu multifunkčního hřiště (volejbal, košíková, tenis, malá kopaná), prvků pro větší děti a podél vodního toku Liběchovky klidovou odpočinkovou zónu. Dle názoru obce jsou tyto plochy pro výše jmenované účely dostačující.

Pozemek p.č. 1018 je v ploše OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a pozemek p.č. 1015/1 je v ploše SV smíšené obytné – venkovské. Parkování je v obou plochách přípustné.

N5 Ing.arch. Šárka Schubertová – jako vlastník nemovitosti č.p.21 Sitné nesouhlasí s formulací č.2.2 „Na území VPZ Sitné: Případné nové stavby mohou vzniknout jen na půdorysech staveb původních“.

Návrh rozhodnutí o námitce - vyhovuje se.

Odůvodnění: Řešeno u stanoviska S4.

16. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení společného jednání návrhu územního plánu Želízy podle §51 odst. 1 stavebního zákona.

Připomínky:

P1 Povodí Ohře – nesouhlasí s navrženým způsobem odkanalizování obce.

Vyhodnocení: Odbor ŽP a Z je dotčeným orgánem pro stanovení podmínek u vodních toků a způsobu odvádění odpadních vod. Dotčený orgán takové požadavky neuplatňuje.

P2 Jozef a Božena Kováčovi – žádají začlenění celého pozemku p.č. 236/2 do zastavitelného území s možností výstavby 2 RD.

Vyhodnocení: **Provéřit zařazení celého pozemku p.č. 236/2 k.ú. Želízy do plochy BV.**

Pozemek p.č. 236/13 k.ú. Želízy vyznačit jako návrh – rozvojová plocha Z06.

P3 Jiří Kordač + 14 dalších vlastníků pozemků – nesouhlasí s návrhem parkovišť P2 a P3.

Vyhodnocení: **Zrušit návrh parkovišť P2 a P3.**

P4 JUDr. Eva Bučilová – nerozumí proč nebyl pozemek 237/1 k.ú. Želízy zařazen do zastavitelných ploch a plocha Z07 zařazena byla.

Vyhodnocení: Zařazení celého pozemku p.č. 237/1 k.ú. Želízy do zastavitelných ploch je pro správu CHKO nepřijatelný. Pro rozvoj obce je navržen dostatek zastavitelných ploch využití části této lokality může být s návrhem propojující komunikace řešeno při vyhodnocování územního plánu po 4 letech od vydání.

P5 Ing. Jan a Ilona Novákové – nesouhlasí s obchvatem obce vedoucím přes pozemek 289/1 k.ú. Želízy.

Vyhodnocení: Rezerva koridoru R01 navazuje na koridor v ÚP Liběchov. V nadřazené dokumentaci není koridor řešen. **Podrobněji odůvodnit návrh trasy koridoru v textové části.**

P6 Středočeské vodárny – upozorňuje na významný vodní zdroj Liběchovka.

Vyhodnocení: Vodní zdroj je respektován.

P7 Roman Glaser – žádá o předvedení orné půdy u p.č. 1018 na ostatní plochu.

Vyhodnocení: **Provéřit zařazení části pozemku p.č. 1018 k.ú. Želízy mimo záplavové území do ploch SV.**

P8 Luboš Korfel – žádá o změnu pozemků 150/3 a 1061/10 ze zahrady na parcelu pro RD.

Vyhodnocení: Pozemek p.č. 150/3 k.ú. Želízy je v ploše SV. Vzhledem ke stávajícímu stavu využití pozemků (orthofoto) a dostatečné šířce komunikace je možné plochu ještě rozšířit.

Zahrnout také p.č. 1061/10 a 149 k.ú. Želízy do plochy SV. Pozemek p.č. 1061/8 k.ú. Želízy a případně další pokud slouží jako veřejné prostranství by měly být obcí získány do vlastnictví.

Další pokyny:

- Zrušit propojovací cestu P5 označenou také jako VD6.
- Doplnit podmínky využití plochy RN rekreace na přírodních plochách a v legendě uvést RH plochu hromadné rekreace.
- U plochy Z16 umožnit 3 RD.
- Legenda musí odpovídat značení na výkresu (velikostí i barvou).
- U Sitné označena plocha ZX a legendě není. Plochy BV nemůžou být žluté, jak také upozorňují památkáři.
- Upravit vymezení zastavěného území (např. pozemek 279/2 je mimo intravilán a není zastavěný).

V Mělníku 29.9.2020 Ing. Slavomír Vecko – pořizovatel-

V rámci veřejného projednání nebyly podány žádné připomínky.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 66 číslovaných stran, nedílnou součástí jsou přílohy č.1 a č.2.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 respektive 5 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
O1a, b	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Širší vztahy	1:50 000
O3a, b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Příloha č.1

Tabulka předpokládaných záborů ZPF a PUPFL

Příloha č.2

Schéma rozvoje ve vztahu k původní koncepci