

**Adresát:** Ing. Lucie Vrňatová, I. 860  
Odbor životního prostředí a zemědělství  
**Číslo jednací:** 136229/2018/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_136229/2018/KUSK  
**Vyřizuje/Linka:** Ing. arch. Markéta Svobodová, I. 978  
**Značka:** KUL/Svo  
**Odbor:** Odbor kultury a památkové péče

**Datum:** 26. 11. 2018

**Návrh územního plánu Vidim, okr. Mělník – uplatnění stanoviska orgánu státní památkové péče do koordinovaného stanoviska KÚ Středočeského kraje**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, je dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Vidim, k. ú. Vidim.

Na území obce Vidim se nachází

- **vesnická památková zóna Vidim (VPZ)**, prohlášená vyhláškou MK ČR 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny ze dne 22. Zář 1995,

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

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče uplatňuje následující stanovisko. K návrhu se vyjádřil NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech v Praze (vyjádření NPÚ-321/89725/2018 ze dne 6. 11. 2018, Mgr. Berková, Ing. arch. Rákosníková). Z vyjádření NPÚ uvádíme níže některé požadavky.

**Ad. Textová část – Výrok**

**B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

**C.1.1.1 Plošná struktura sídla**

Požadujeme upřesnit formulaci textu: „~~Centrum obce je vymezeno jako...~~ Na území obce je vymezena vesnická památková zóna, prohlášená vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 249/1995 Sb. ze dne 22. 9. 1995, o prohlášení území historických jader vybraných měst a obcí a jejich částí za památkové zóny.“

### C.1.1.2 Struktura ploch vysoké zeleně

Požadujeme doplnit: „VI. Při výsadbě nové vysoké zeleně v zastavěném území budou voleny místně tradiční listnaté druhy – pozn. tj. zejména vysokokmenné a polokmenné ovocné stromy, šeřík, ořešák, lípy, jasan, javor mlč.“ Odůvodnění – Na území VPZ je žádoucí zachování celkového jednotného charakteru zeleně navazujícího historický ráz zeleně VPZ, nikoliv umístování dřevin z historického hlediska v tomto památkově chráněném území cizorodých. Vysazování nepůvodních druhů a kultivarů (zejména smrky včetně stříbrných, atd.) je z hlediska zachování památkových hodnot VPZ Vidim a na ni navazujícího území nevhodné.

### C.1.3 Obecné zásady a regulace urbanistické struktury

Požadujeme doplnit:

„Na území VPZ Vidim je případná nová výstavba obecně akceptovatelná pouze v místech zaniklých historických objektů.“

„Charakter zástavby na území VPZ Vidim bude odpovídat místně tradičním hmotovým řešením. Tj. převažující protáhlý obdélný půdorys, max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní, zástavba bude respektovat průměrnou výšku stávající zástavby VPZ, zastřešení s převládající sedlovou střechou.“

Odůvodnění – Případná nová zástavba a úpravy stávajících objektů musí respektovat objemem a uspořádáním prostředí historické zástavby Vidimi, která byla pro své památkové hodnoty lidové architektury prohlášena za VPZ. Z hlediska památkové péče pokládáme za nepřijatelný vznik objemově dominantních staveb na území VPZ.

### C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- plocha Z7 (na pozemcích parc. č. 2052, 2056/1, 2056/2, 2056/3, 2056/4, 2056/5 a 2059, vše v k. ú. Vidim) doporučujeme stanovit podmínky prostorového využití jako u VPZ. Odůvodnění – Plocha sousedí se zástavbou VPZ Vidim. Z hlediska památkové péče je nutné stanovit podmínky prostorového uspořádání, které zajistí zachování pohledových vazeb s VPZ, která je zde rovněž viditelná z nezastavěného okolí.

- plocha Z2 včetně účelové komunikace D2 (na pozemcích parc. č. 302/3, 369/1, 369/2, 374 a 375, k. ú. Vidim) – z hlediska památkové péče je žádoucí vyloučení této plochy. Odůvodnění – Plocha zasahuje do VPZ Vidim. Stávající lesní porost dotváří přírodní prostředí VPZ.

- plocha Z5 - požadujeme stanovit podrobnější podmínky využití – plocha určená pro výstavbu 1 RD, zastavitelnost plochy max. 20%, zeleň na ploše min. 50%. Pro novou zástavbu platí dle kapit. C.1.3 Obecné zásady a regulace urbanistické struktury. Odůvodnění – Plocha se nachází na území VPZ. Její využití nesmí funkčním a prostorovým využitím narušovat tradiční venkovský charakter prostředí VPZ Vidim.

- plocha Z8 (na pozemku parc. č. p. 1903/1, k. ú. Vidim) – z hlediska památkové péče je zde žádoucí plochu pro výstavbu vyloučit a ponechat stávající využití ploch zeleně. Odůvodnění – Pozemek se nachází na území VPZ, představuje významnou nezastavěnou plochu zeleně v této lokalitě, tento stav je z hlediska tradičního uspořádání sídla VPZ Vidim, kde zahrady představují charakteristický prvek urbanismu, zachovat.

### D.1.1 Silnice, místní a účelové komunikace

požadujeme upravit následovně: „*I. Koncepce silniční dopravy se nemění. Oproti současnému stavu návrh předpokládá při rekonstrukcích silnic rozšíření na normové parametry a důsledné dodržování výstavby chodníků v zastavěném území podél vozovky. Na území VPZ Vidim budou veškeré případné úpravy komunikací respektovat charakter a ráz místního parteru.*“ Odůvodnění – Na území VPZ a navazujícím

okolí je nutné preferovat řešení komunikací, tak aby nebyl narušen venkovský charakter cestní sítě v tomto území. Dopravní síť je součástí prostoru VPZ a jejího bezprostředního okolí a nedílně se tak podílí na celkovém vzhledu a charakteru tohoto území, který je třeba uchovat v souladu s pátkovými hodnotami VPZ.

#### D.2.4 Zásobování elektrickou energií

požadujeme v bodě II. doplnit: „*... V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace. Případná nová trafostanice bude přednostně umístěna mimo hranice VPZ Vidim a forma bude upřesněna v návaznosti na umístění a charakter okolí.*“ Odůvodnění – Nevhodně umístěná technologická zařízení v památkově chráněných územích i v jejich okolí narušují často v pohledech jejich prostředí.

#### E.2 OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU

požadujeme doplnit: „*Na území VPZ Vidim okolí nebudou umístovány fotovoltaické panely, větrné elektrárny a stavby velkoplošné reklamy. Rovněž bezprostředním okolí VPZ Vidim nebudou umístovány objekty narušující panorama VPZ Vidim v krajině, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zařízení velkoplošné reklamy (nad 2 m2) apod.*“ Odůvodnění – Ochrana krajinného rázu zejména v okolí VPZ náleží rovněž k zájmům památkové péče. Nezastavěná krajina, výjimečná konfigurace okolního členitého terénu ve vztahu k VPZ, pohledové vazby atd. tvoří celkový obraz památkově chráněného sídla, který je třeba uchovat. Je třeba zajistit ochranu částí krajinného celku a historického prostředí, který se sídlem, jednotlivými památkovými objekty, strukturou pozemků, komunikacemi, vodními toky, trvalými porosty v krajině vykazuje významné kulturní hodnoty. Viz. také připomínky k zadání úp.

#### F.3.1 Plochy bydlení

B1 NIZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ - Požadujeme upřesnit podmínky prostorového uspořádání:

„Charakter zástavby na území VPZ Vidim bude odpovídat místně tradičním hmotovým a materiálovým řešením, tj. převažující protáhlý obdélný půdorys, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, zástavba bude respektovat průměrnou výšku stávající zástavby VPZ, zastřešení s převládající sedlovou střechou. Přízemní podlaží bude svoji úrovní navazovat na úroveň přízemních podlaží u tradiční historické zástavby. Nová výstavba i úpravy stávající zástavby budou výškově navazovat na tradiční historickou zástavbu VPZ v dané lokalitě.“

- V lokalitách zastavěného území není přípustné dělení parcel pro bydlení, pokud by nevznikly parcely menší než ~~800~~ 1000 m<sup>2</sup>.

- „Na území VPZ Vidim bude respektována tradiční parcelace, dělení parcel je přípustné, pouze pokud v důsledku toho nebude narušeno tradiční uspořádání zástavby VPZ Vidim.“

- „V lokalitách jsou plochy určeny pro izolované objekty, které nebudou mít charakter dvojdomu nebo řadového domu. Obytná zástavba má solitérní charakter, výstavba dvojdomů, řadových a bytových domů není akceptovatelná.“

Odůvodnění – Využití ploch jak z hlediska funkčního i prostorového uspořádání musí přirozeně navazovat na zástavbu ve VPZ a respektovat charakter památkově cenného venkovského sídla a navazujícího krajinného panoramatu. K památkovým hodnotám VPZ náleží rovněž historické plochy zahrad, viz. mapa stabilního katastru. Památkovou hodnotu VPZ představuje také dochovaná parcelace, která je cenným dokladem historického vývoje sídla a podílí se na charakteru historického venkovského sídla (zde upozorňujeme, že změna parcelace v památkově chráněných územích rovněž podléhá povinnosti projednání s příslušným dotčeným orgánem státní památkové péče a NPÚ). Plochy bydlení spolu nezastavěnými plochami zahrad a sadů tvoří nedílnou součást hodnot historického venkovského sídla.

BZ ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ - Požadujeme upřesnit podmínky prostorového uspořádání:

BZ1 - Není zřejmé o jakou plochu se jedná. Požadujeme upřesnit.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ** – Požadujeme doplnit: „Využití ploch BZ bude respektovat hodnoty VPZ, případné objekty v těchto plochách nesmí narušovat tradiční charakter venkovské historické zástavby.“

Odůvodnění –viz. odůvodnění k bodu F.3.1

#### SO1 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ PLOCHY

požadujeme upravit následující: „~~III. Provozovny živností mohou být umístovány ve stávajících doplňkových stavbách s max. půdorysnou výměrou 500 m<sup>2</sup> celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských staveních, na území VPZ a KP je toto přípustné pouze za předpokladu, že tyto objekty nebudou svoji funkcí, objemem a charakterem zástavby narušovat hodnoty KP a VPZ.~~“ Odůvodnění – Využití ploch na území VPZ, KP a v jejich prostředí musí být svoji funkcí a prostorovým uspořádáním případných nových staveb v souladu s památkovými hodnotami těchto lokalit.

#### OV1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ NADMISTNÍHO VÝZNAMU

požadujeme upravit následující:

Z podmínek prostorového uspořádání požadujeme vypustit bod „~~H.: Maximální výška nové zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží se sedlovou střechou.~~“ Odůvodnění – Tato podmínka se týká lokality kulturní památky zámku Vidim. Jakákoliv zástavba na této ploše musí být posuzována individuálně, nepřijatelný je vznik hmotově naddimenzovaných objektů, které by narušili prostředí KP a VPZ.

#### F.4 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V plochách nezastavěného území navrhuje vyloučení některých staveb a opatření ve volné krajině ve smyslu ust. §18, odst. (5), zák. č. 183/2006, Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Odůvodnění – VPZ Vidim, náležící mezi nejhodnotnější vesnická sídla v České republice, je dochovaným celkem reprezentujícím vesnické osídlení v regionu Kokořínska. Z hlediska zachování památkových hodnot sídla a jeho propojení s okolní nezastavěnou krajinou je důvodným zajistit ochranu nezastavěného území v její blízkosti před umístováním pohledově rušivých objektů. Viz. také k bodu E.2.

#### G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- Vypustit účelovou komunikaci v rozvojovém území D2. Odůvodnění – viz. bod C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- Zkorigovat způsob vedení, šířkové a výškové parametry místní komunikace D5. Odůvodnění – Jižní konec komunikace prochází historickou bránou, která je součástí kulturní památky.

#### F - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

##### C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

b) Na pozemku parc. č. 39/3, k. ú. Vidim požadujeme funkční využití B1 omezit pouze na jihovýchodní třetinu pozemku. Odůvodnění – Pozemek se nachází na území VPZ, převážnou část tvoří nezastavěná plocha zahrady, tento stav je z hlediska tradičního uspořádání sídla VPZ Vidim, kde zahrady představují charakteristický prvek urbanismu, zachovat. Nová výstavba na pozemku by měla být situována v návaznosti na okolní zástavbu, tj. jv části pozemku.

d) Pozemky parc. č. 437/1 a 437/2, požadujeme přeradit dle stávajícího funkčního využití do ploch BZ (zahrady v obytné zóně). Odůvodnění – Pozemky se nacházejí na území VPZ Vidim. Jedná se o plochy zahrad bez zástavby. Plochy zeleně jsou zde nedílnou součástí zdejší tradiční venkovské zástavby VPZ, ve

východní část navazují na přírodní kopcovitý terén. Viz. vyjádření NPÚ č. j. 1982/2004/b, ze dne 23. 3. 2004.

### **Zdůvodnění požadavků NPÚ:**

*„Předkládaný návrh zadání územního plánu obce se dotýká urbanisticky, architektonicky i památkově velmi hodnotného venkovského prostředí (ad. požadavky ke kapitolám B., C.1.1.1). Součástí obrazu hodnotného venkovského sídla je také zeleň (ad. požadavky ke kapitole C.1.1.2). Nová zástavba ve venkovských památkově plošně chráněných územích není obecně příliš žádoucí, neboť zahušťováním zástavby dochází k narušování dochované hodnotné urbanistické struktury sídla. Obecně lze konstatovat, že novostavby na území VPZ Vidim lze shledat jako akceptovatelné pouze ve výjimečných případech, kdy je obnovována zaniklá historická zástavba, po níž zůstala zachována alespoň stavební parcela se stopou v terénu (ad. požadavky ke kapitole C.1.1.3). Dostavované objekty musí respektovat tradiční charakter okolní historické zástavby, aby nedošlo k jeho narušení (ad. požadavky ke kapitole C.1.3. a C.3)*

*Obnovování zaniklé zástavby v místě, kde by v důsledku působila rušivě nebo zaniklé novodobé zástavby není možné (tento požadavek byl vznesen již v roce 2004, v odborném vyjádření č. j. 1982/2004/b, ze dne 23. 3. 2004, připomínka č. 5, tehdejší číslo parcely 15, dnes 2076). Zahrnutí zahrad do funkčního využití umožňujícího výstavbu rodinných domů se v praxi neosvědčilo, neboť následně může docházet k dělení pozemků a výstavbě objemově nevhodných objektů v místech, kde by historicky nestály a tedy nežádoucím zahušťování zástavby.*

*Rozlehlé plochy nezastavěných zahrad jsou pro urbanistickou strukturu Vidimi určující, a proto považujeme za bezpodmínečně nutné tuto hodnotu důsledně chránit (ad. lokalita Z5). Při výstavbě drobných objektů v zahradách je důležité zvolit vhodnou polohu z hlediska logiky tradičního urbanismu. Větší objekty (kůlny apod.) byly umísťovány blíže k zástavbě dvora, v ploše zahrady se vyskytovaly pouze drobné užitkové stavby, např. včelíny nebo sušárny ovoce. V místě zahrady se nachází i plocha sportoviště v Horní Vidimi ....“*

- NPÚ dále upozorňuje v podrobnosti nad rámec územního plánu ve svém vyjádření na nutnost respektovat vzhled objektů (novostaveb i i jejich úprav) a již v rámci územního plánu stanovit předpoklady pro zachování tradičního charakteru objektů zástavby VPZ Vidim. Citujeme z vyjádření NPÚ: *„Charakter zástavby na území VPZ Vidim bude rámcově odpovídat místně tradičním hmotovým a materiálovým řešením. Tj. protáhle obdélný půdorys, podlaha přízemí v úrovni max. 20 cm nad přilehlým terénem, stavby max. přízemní s podkrovím nebo patrové, sedlová střecha ve sklonu 45°, použití tradičních materiálů v exteriéru staveb.“*

### **Ad. Textová část Odůvodnění**

#### **F.4.2 Nemovité kulturní památky**

požadujeme opravit následující nepřesnosti textu:

- řádek 8 – venkovský dům čp. 3
- řádek 15 – venkovská usedlost ~~čp.~~ če. 70
- řádek 18 – venkovská usedlost ~~čp.~~ če. 201
- řádek 27 – venkovská usedlost ~~čp.~~ če. 170

#### **G.1.1.2 typ zástavby**

#### **G.1.1.3 typ obytného domu**

požadujeme upravit následující:

- a) II. „...Na ~~Mělnicku~~ Kokořínsku dospěly domy k patrovému uspořádání ve své starší dřevěné podobě.“

b) III. Oplocení pozemku: „Tradiční dřevěné laťkové nebo plaňkové ploty, doplňované listnatými dřevinami. Bez klasického oplocení pozemků, hranice pozemků vymezovat nejlépe skupinami dřevin v kombinaci s formou ohradníku.“

c) Intenzita zastavění pozemků: „*Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z charakteru stávající zástavby. Je možná dostavba objektů a tím zahuštění zástavby.*“

### **G.1. 2 obecné zásady a regulace urbanistické struktury**

požadujeme upravit následující: „*III. využití proluk v zastavěném území a prázdných objektů.*“

#### **Ad. Výkresová část**

Zastavitelné plochy viz. kapitola C.3 jsou vyznačené pouze ve výkresu základního členění, v ostatních výkresech chybí jejich vyznačení názvem. Požadujeme doplnit.

- Požadujeme důsledné rozlišení nezastavitelných ploch veškerých zahrad na území VPZ a jejich zařazení do funkčního využití BZ (zahrady v obytné zóně). Odůvodnění – Zahrnování zahrad do zastavitelných ploch B1 vytváří předpoklady pro jejich zastavování. K památkovým hodnotám VPZ náleží rovněž historické plochy zahrad, viz. mapa stabilního katastru. Nezastavěné zahrady jsou osobitým prvkem dotvářejícím charakteristický obraz historického vesnického sídla.

- Požadujeme do hlavního výkresu zanést existující cestu na rozhraní jihovýchodní hrany zámeckého areálu a krajinářského parku.

- Plochu rybníčku na pozemku parc. č. 359 požadujeme přeřadit do funkčního využití VV (vodní toky a plochy).

#### **Koordinační výkres**

Požadujeme opravit legendu:

„*Nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor včetně ochranné*“

„*vesnická památková zóna včetně ochranného pásma*“

- Požadujeme plošně vyznačit v celém rozsahu (tj. stavby včetně pozemků, které jsou součástí prohlášení) prohlášené kulturní památky. Drobné památky vyznačit bodem. Odůvodnění – Jedná se o limity z oblasti památkové péče, KP je třeba vyznačit v celém rozsahu, viz. také požadavky k zadání úp č. j. SZ\_057496/2017/KUSK.

Vzhledem k rozsahu požadavků doporučujeme pořizovateli společné projednání s naším dotčeným orgánem za účasti zástupců NPÚ a zpracovatele územního plánu.

Ing. arch. Markéta Svobodová  
referent oddělení památkové péče  
Odbor kultury a památkové péče KÚSK