

**REGIONÁLNÍ PRACOVISŤE
SPRÁVA CHKO ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ**
Michalská 260/14
412 01 Litoměřice
tel.: +420 951 424 301
e-mail: cstred@nature.cz
www.nature.cz
DS: 6npdyiv

Obec Zubrnice - DS

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/0887/UL/2019-10
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ:

VYŘIZUJE: Jan Kyselka
UKLÁDACÍ ZNAK: 324

DATUM: 18. 1. 2023

Věc: Vyjádření dotčeného orgánu k návrhu zadání územního plánu obce Zubrnice

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří (dále jen Agentura), jako orgán státní správy ochrany přírody a krajiny příslušný podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 78 odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), v postavení dotčeného orgánu dle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, ve spojení s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „StavZ“), podle § 47 odst. 2 StavZ, na základě oznámení Obce Zubrnice doručeném dne 21. 12. 2022, vydává ve smyslu § 2 odst. 2, písmeno g) zákona k návrhu zadání územního plánu obce Zubrnice toto

v y j á d ř e n í :

Agentura při hodnocení a uplatnění požadavků k zadání ÚP či změny vychází ze znění zákona a zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19. 3. 1976, č. 6883/76. Jako podkladů využívá Plánu péče o CHKO České středohoří 2015 - 2024, studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO České středohoří, vlastních znalostí o území a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.), Plán péče o CHKO České středohoří je ve smyslu § 38 odst. 1 zákona odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, např. územně plánovací dokumentaci.

Ve smyslu § 1 výnosu vydaného MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3. 1976 o zřízení CHKO České středohoří je posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Dle § 2 zřizovacího výnosu se vodní, lesní a zemědělské hospodářství, průmysl, doprava, výstavba a rekreace provádějí v souladu s posláním oblasti.

Podle § 25 odst. 2 zákona se hospodářské využívání CHKO provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreční využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.

Celé správní území obce Zubrnice se nachází na území CHKO České středohoří, a to především ve II. zóně odstupňované ochrany CHKO, která zahrnuje celé k. ú. Zubrnice a převážnou část k. ú. Týniště u Zubrnice, zbylá část se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany. Agentura upozorňuje, že dle § 26 odst. 3 písm. a) zákona je na území I. a II. zóny CHKO **zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěná území obcí způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.**

Jedná se o unikátní přírodní a krajinné prostředí, jehož hlavními hodnotami jsou mimořádně členitý reliéf, vysoké zastoupení přírodních biotopů, zachovaná venkovská krajina s drobnými kompaktními sídlami s dálkovými vizuálními projevy, velmi dobře zachované členění původních plužin a též charakteristické uspořádání krajiny s rozložením lesů, trvalých travních porostů, sadů a porostů podél vodních toků.

Přesný průběh hranic CHKO, zonací, památné stromy a evropsky významné lokality poskytuje ústřední pracoviště AOPK ČR, Praha Chodov, Kaplanova 1936/1, případně je k dispozici na mapovém serveru AOPK ČR na webové adrese <https://aopkcr.maps.arcgis.com/home/index.html>, <http://data.nature.cz>, nebo ke stažení na <http://uap.nature.cz>.

Pro potřeby zohlednění krajinného rázu v ÚP je určen podklad ÚAP: studie „Preventivní hodnocení krajinného rázu na území CHKO České středohoří“ (Löw a spol., 2010) – ke stažení na <https://ceskestredohori.nature.cz/krajinnyy-raz-a-vystavba>. Řešené území spadá dle tohoto podkladu do oblastí krajinného rázu Zubrnické údolí Lučního potoka. Dalším podkladem je studie CHKO České středohoří – hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000), která je k dispozici na Správě CHKO České středohoří, pracoviště Litoměřice.

Z plánu péče o CHKO České středohoří jsou pro území obce Zubrnice v oblasti územního plánování a výstavby nejzásadnější opatření:

- chránit volnou krajinu před suburbanizací, včetně nové dopravní a technické infrastruktury, rekreačních a sportovních staveb, a před vznikem nových sídelních útvarů včetně samot a skupin objektů
- zachovat stávající dochovanou sídelní strukturu
- sídla rozvíjet úměrně jejich velikosti a původnímu či dochovanému charakteru (půdorysné uspořádání sídla či jeho části, rozmístění objektů, veřejných prostranství, komunikací, velikost pozemků apod.), sídla stavebně nepropojovat
- chránit volnou krajinu před rozvojem zástavby rekreačních chat a zahrádkářských osad
- zaniklá sídla a samoty neobnovovat
- zajistit přechod sídel do volné krajiny prostřednictvím zeleně zahrad včetně jejich zařazení do nezastavěného území, navržením ploch sídelní zeleně
- u zastavitelných ploch apod.
- zachovat migrační propustnost krajiny pro organismy a její průchodnost pro obyvatele a návštěvníky
- stávající stavební objekty ve volné krajině (zemědělské stavby apod.) začlenit do obrazu krajiny zelení, u chátrajících objektů preferovat jejich odstranění a rekultivaci území

Z aktualizované PÚR ČR zdůrazňuje Agentura odst. 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* a odst. 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.

1. Vymezování zastavitelných ploch, stanovení regulativů:

Agentura v územním plánu požaduje zajistit dostatečnou ochranu volné nezastavěné krajiny. S ohledem na ochranný režim CHKO, zejména z důvodu ochrany všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků, ekologické stability krajiny a zachování ekosystémových služeb zemědělské půdy **Agentura nesouhlasí s novými zábory volné krajiny pro výstavbu.** Akceptovatelné mohou být případné jednotlivé záměry vyplňující proluky v zastavěném území nebo vhodně navazující na stávající zastavěné území při respektování dochované urbanistické struktury sídel. Tyto záměry budou individuálně posouzeny v návrhu územního plánu s ohledem na jejich přesné vymezení a regulativy.

K návrhům na výstavbu v prostoru zaniklých sídel pod Bukovou horou Agentura uvádí, že vymezení zastavitelných ploch by zde bylo v rozporu se zákazem podle § 26 odst. 1 písm. f) (na celém území CHKO je zakázáno stavět nové sídelní útvary). Agentura upozorňuje, že rozvaliny vedené v katastru nemovitostí jako zboženiště nelze považovat za sídelní útvar, vymezením zastavitelných ploch v místě zaniklého sídla by tedy vznikl nový sídelní útvar. To potvrzuje rozsudek Nejvyššího správního soudu č. 9 As 123/2020 – 36.

Vymezování zastavitelných ploch ve II. zóně CHKO mimo zastavěné území sídel je v konfliktu se základní ochrannou podmínkou I. a II. zóny CHKO dle § 26 odst. 3 písm. a) zákona, neboť výstavbou dojde k nevratnému poškození půdního povrchu a změně vodního režimu.

S ohledem na zvýšené urbanistické a architektonické hodnoty sídel je nutné přísně dbát na zachování vesnického charakteru zástavby, proto je nezbytné pro jednotlivé funkční plochy ve venkovských sídlech stanovit vhodné regulativy pro ochranu tradičního venkovského charakteru zástavby (např. podlažnost, koeficient zastavěnosti, minimální velikost stavební parcely, podmínka respektování charakteristiky okolní převažující zástavby). Charakter stávající zástavby je potřebné popsat v textové části ÚP. Dle návrhu zadání bude územní plán obsahovat prvky regulačního plánu. Agentura navrhuje s ohledem na stávající charakter zástavby následující prvky regulace pro obytnou výstavbu:

- 1 – 2 nadzemní podlaží a podkroví v souladu se sousední zástavbou
- zastavěnost pozemku max. 30 %, koeficient zeleně 70 %
- výrazný obdélný půdorys (nejméně 1:2), šířka štítu v souladu se sousední zástavbou, objekty mohou být rozšířeny o kolmou přístavbu
- střecha sedlová o sklonu 38 - 45°, hřeben střechy rovnoběžný s delší stranou objektu
- oplocení v souladu s tradičním venkovským oplocením – průhledné, nejlépe dřevěné plaňky nebo pletivo, bez vysokých podezdívek
- volba barevného řešení omítek a střešní krytiny musí vycházet z charakteristické barevnosti v daném sídle

Agentura upozorňuje, že prvky regulačního plánu již obsahují územní plány Úštěk a Levín. S ohledem na obdobnou charakteristiku venkovské zástavby je vhodné z těchto prvků regulace vycházet i v územním plánu Zubrnice.

K zemědělskému areálu Zubrnice uvádí Agentura následující: Z pohledu ochrany krajiny a urbanistické struktury mimořádně hodnotného sídla Zubrnice není vhodné vymezovat další nové přestavbové plochy pro výstavbu rodinných domů v ploše zemědělského areálu. Agentura preferuje postupnou revitalizaci areálu, tj. území na místě zbořených kravínů (v minulosti velmi necitlivě umístěných do krajiny) postupně navrátit do zemědělského půdního fondu, případně provést výsadbu zeleně. Tento požadavek vyplývá z plánu péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024.

Agentura upozorňuje, že aktuálně probíhá ve spolupráci s Národním památkovým ústavem a Muzeem v přírodě Zubrnice příprava odborného materiálu Urbanistická a krajinářská studie sídla Zubrnice. Výstupy by měly být použity jako podklad pro přípravu návrhu územního plánu.

Předložený návrh zadání obsahuje souhrn všech požadavků na změnu územního plánu, které obec obdržela. Z návrhu zadání územního plánu však nevyplývá, jakým způsobem se obec a pořizovatel k návrhům staví a jestli je záměr přenést je do návrhu územního plánu. Je však zřejmé, že řada těchto návrhů je přímo v rozporu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny dle návrhu zadání. K uvedeným návrhům (popsaným pouze dotčenými parcelami bez bližších podrobností) se Agentura vyjádřila e-mailem ze dne 5. 8. 2022 zaslaném starostovi obce a projektantovi územního plánu. Návrhy též byly předmětem jednání v rámci setkání k připravované Urbanistické a krajinářské studii sídla Zubrnice.

2. ÚSES:

Pro celé území okresu Ústí nad Labem je zpracován Okresní generel ÚSES (Friedrich, 2000). Jedná se z odborného hlediska o kvalitní podklad, který je využit i v územních plánech sousedních obcí. Podklad je k dispozici na Magistrátu města Ústí nad Labem a na Správě CHKO České středohoří, pracoviště Litoměřice. Agentura proto požaduje zpracování tohoto podkladu do nového ÚP Zubrnice, přičemž je nezbytné zajistit návaznost na vymezený ÚSES v sousedních obcích. Agentura upozorňuje na nově vydané ÚP obcí Homole u Panny a Těchlovice a připravovaný nový ÚP obce Malé Březno. V souladu s aktuální Metodikou vymezení ÚSES (MŽP, 2017) je vhodné též vymezení interakčních prvků, s využitím podkladu Okresního generelu ÚSES a zároveň s využitím podkladu Agentury – polygony výskytu zvláště chráněných druhů rostlin (zasláno e-mailem na podatelnu obce Zubrnice jako příloha tohoto vyjádření). Vymezení ÚSES musí probíhat ve spolupráci s Agenturou, která dle zákona vymezuje a hodnotí lokální a regionální ÚSES na území CHKO.

Vymezení nadregionálních biocenter je jako ÚAP poskytováno na <http://uap.nature.cz>.

3. Umisťování staveb v nezastavěném území:

Agentura uplatňuje požadavek na vyloučení staveb, zařízení a opatření (dále jen stavby) ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou těch, které slouží ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků.

Za podmíněčně přípustné považuje Agentura stavby:

1. veřejné dopravní a technické infrastruktury,
2. stavby pro zemědělství, avšak pouze stavby, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch - vybavení pastvin pastevními ohradníky zajišťujícími prostupnost krajiny pro organismy (pouze ohrazení s minimálním vizuálním dopadem) a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnice, včelíny, stavby realizované v rámci KPÚ a stavby protierozní povahy,
3. stavby pro lesnictví
4. stavby pro vodní hospodářství
5. stavby pro účely ochrany přírody a krajiny (avšak pouze takové, které slouží zajištění předmětu ochrany CHKO České středohoří)
6. zařízení pro rekreaci, pouze však aktivity nestavebního charakteru

U všech těchto staveb Agentura uplatňuje požadavek na takové umístění, které vyloučí možnost poškození předmětů ochrany přírody a krajiny včetně propustnosti krajiny (u staveb dopravních alespoň minimalizují jejich negativní účinek) a současně tyto stavby nebudou umístěny v pohledově exponovaných polohách a nelze je prokazatelně umístit v zastavěném či zastavitelném území. S ohledem na uvedené, požaduje Agentura zařazení nevyloučených

staveb do podmíněčně přípustných (jejich realizace je možná v případě souhlasu orgánu ochrany přírody). Vyloučeny jsou stavby ostatní nejmenované včetně staveb pro těžbu nerostů. Požadavek vyloučení některých staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona vychází z veřejného zájmu na ochranu krajiny, neboť celé řešené území se nachází v oblasti s vysokou hodnotou krajinného rázu, většina území se nachází na území II. zóny CHKO.

5. Agentura k zadání územního plánu dále uplatňuje následující požadavky:

a) Požadavky na rozvoj území obce

Obecně Agentura požaduje do územního plánu uplatnění cílů územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona s ohledem na § 2 odst. 2, písm. g) zákona, tj. prověření míry veřejného zájmu na rozvoji sídla v porovnání s veřejnými zájmy chráněnými zákonem a v této souvislosti stanovení podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Určit účelné využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj. vyhodnotit faktické využití zastavitelných ploch dle platného územního plánu.

Dále Agentura požaduje

- v cílech zohlednit ochranu přírody a krajiny na území obce, uchování stávajících přírodních a krajinných hodnot, přírodních funkcí krajiny, příp. obnovu jejich narušených částí;
- zohlednit zásady vyplývající z Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010);
- zohlednit zásady vyplývající ze studie Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000), tj. respektovat přírodní, kulturní a historické charakteristiky oblastí a míst krajinného rázu a diferencovaně přistupovat k rozvoji v jednotlivých oblastech krajinného rázu.

b) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- urbanistickou koncepci přizpůsobit dochovanému charakteru sídla resp. jeho částí
- podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a bezprostřední návaznosti na toto území; umístění obce v krajinném kontextu a přírodní podmínky místa považovat za zásadní limit pro návrh nových rozvojových ploch;
- promítnout zásady ochrany krajinného rázu, zpracované v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010) a ve Studii Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000) do podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu;
- podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovit tak, aby byl zajištěn soulad nové zástavby s obvyklým uspořádáním ploch v sídle (veřejná prostranství, komunikace, velikost pozemků), umístěním objektů (umístění objektů ve vztahu k veřejným prostranstvím, komunikacím apod.) a s hmotovým uspořádáním a měřítkem okolní zástavby;
- v návrhu respektovat zonaci CHKO ČS, prvky ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, jezera, rašeliniště, údolní nivy), lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a botanicky významné lokality - viz též kap. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území;
- obecně vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny;
- při návrhu opatření k ochraně před povodněmi, protierozních opatření erozí apod. preferovat přírodě blízká opatření;
- zajistit prostupnost krajiny (sítí funkčních cest) a migrační propustnost pro organismy (zejména nepropojování sídel, zachování enkláv zeleně mezi obdělávanými plochami, případně jejich spojitosti a obecně nezvyšovat fragmentaci krajiny vytvářením nepropustných či těžko překonatelných bariér včetně oplocení);

- řešit problematiku zalesňování nelesních ploch či výsadeb energetických dřevin (z hlediska ochrany krajinného rázu a uchování charakteru krajiny je rozsáhlejší zalesňování či výsadby energetických dřevin nutno považovat za nevhodné).

c) Požadavky na řešení veřejné aj. infrastruktury

- stabilizovat komunikační systém diferencovaný pro motorovou (dle kategorií) a nemotorovou dopravu (pěší, cyklo, apod.),
- vyloučit, případně výrazně minimalizovat, návrhy nových komunikací pro zpřístupnění nových zastavitelných ploch a obecně mimo zastavěné území,
- u nových tras komunikací navrhnout řešení, která mají minimální negativní vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz,
- obnovu systému cest mimo zastavěné území navrhnout v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny,
- záměry na umístování fotovoltaických a větrných elektráren vyloučit, podmíněčně přípustná je fotovoltaika na střechách objektů (v památkové rezervaci pouze se souhlasem NPÚ)
- specifikovat potřebu rekreačně sportovních ploch a jejich infrastruktury a minimalizovat jejich vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz.
- primárně nově vybudovanou zástavbu napojovat na centrální ČOV umístěnou v obci Zubrnice, eliminovat domácí ČOV s vypouštěním do vodoteče, preferovat domácí ČOV se vsakem

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- v podmínkách využití respektovat zákonná ustanovení v souladu s § 26 zákona,
- respektovat botanicky a zoologicky významné lokality jako součást přírodního bohatství území v souladu se zřizovacím výnosem CHKO České středohoří, vymezit je jako plochy přírodní, tyto lokality Agentura poskytuje jako přílohu vyjádření
- respektovat ÚSES, biocentra zařadit do ploch přírodních, v podmínkách využití zajistit uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny ve smyslu § 4 odst. 1 zákona; další vybrané plochy (remízy, křovinaté stráně, lemy apod.) zařadit do tzv. interakčních prvků (prvky k podpoře ÚSES, podpora migrační prostupnosti krajiny),
- doplnit do velkých celků polností strukturní zeleň (případně i v kombinaci s protierozními opatřeními);
- na zemědělské půdě vymezit funkční plochy dle způsobu využití (orná půda, trvalé travní porosty, sady)
- při stanovení prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu respektovat preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO ČS (viz výše).

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Eventuální navržené a fakticky nefunkční součásti ÚSES (tj. ty, které bude nezbytné založit) zařadit do veřejně prospěšných opatření.

f) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- požadavky vyplývající z obecné ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., nejsou-li uvedeny výše,
- požadavky vyplývající ze zřizovacího výnosu CHKO ČS (č. 6883/76 MK ČSR ze dne 19. 3.1976), nejsou-li uvedeny výše.

Mgr. Jan Kyselka
Vedoucí Oddělení ochrany přírody a krajiny
RP Správa CHKO České středohoří

Příloha: Vrstva výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů – zasláno e-mailem na podatelnu obce Zubrnice