

REGIONÁLNÍ PRACOVISŤE  
SPRÁVA CHKO ČESKÉ STŘEDOHORÍ  
Michalská 260/14  
412 01 Litoměřice  
tel.: +420 416 574611  
e-mail: cstred@nature.cz  
www.nature.cz

Městský úřad Litoměřice, Odbor  
územního rozvoje, Úřad územního  
plánování - DS

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/1290/UL/2020-3  
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ:  
MULTM/0026705/20/ROZ/MKo

VYŘIZUJE: J. Kyselka  
UKLÁDACÍ ZNAK: 294

DATUM: 4. 6. 2020

**Věc: Vyjádření dotčeného orgánu ke Zprávě o uplatňování územního plánu Třebušín, obsahující pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu**

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 zákona 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, podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, na základě oznámení Městského úřadu Litoměřice ze dne 11. 5. 2020, vydává ve smyslu § 2 odst. 2 písm. g) zákona ke Zprávě o uplatňování územního plánu Třebušín, obsahující pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu toto

**vyjádření:**

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 ČS 2015 - 2024, studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO ČS, vlastních znalostí o území a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.), Plán péče o CHKO ČS 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.

Předložená Zpráva o uplatňování ÚP Třebušín (dále jen „Zpráva“) obsahuje pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP. Zpráva navrhuje konkrétní nové zastavitelné plochy, které mají být prověřeny.

Součástí Zprávy je též vyhodnocení využití stávajících zastavitelných ploch. Z vyhodnocení vyplývá, že většina ploch nebyla dosud využita, včetně rozsáhlé plochy pro 17 RD v Třebušíně. Zpráva neodůvodňuje potřebu vymezení nových zastavitelných ploch (kromě konstatování, že se jedná o návrhy vlastníků parcel).

#### **Ke konkrétním návrhům uvádí Agentura následující:**

**p.p.č. 160/1 a 160/2 v k.ú. Třebušín** – Agentura souhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro umístění 1 RD v souladu s vydaným stanoviskem č.j. 03892/CS/2010.

**p.p.č. 515/5, 516/2, 516/6, 516/7 v k.ú. Třebušín** – Agentura nesouhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch. Parcely mají ve stávajícím územním plánu funkční využití NS – plochy smíšené nezastavěného území. Podle regulativů je cílem těchto ploch zejména zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jedná se o zemědělskou půdu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí (např. retence vody, ochrana biodiverzity). Novou zástavbou by byly tyto funkce znehodnoceny. Nová výstavba v tomto území je nežádoucí též z pohledu ochrany krajinného rázu. Lokalita je umístěna ve vyšší části obce přímo na úpatí vrchu Kalich v mimořádně exponované poloze. Jedná se o historicky jednostranně zastavěnou ulici s tradičními zděnými a dřevěnými domy. S ohledem na terénní poměry lokality lze v případě výstavby očekávat větší terénní úpravy z důvodu zajištění vjezdů na pozemky. S novou zástavbou nelze souhlasit i s ohledem na značné dosud nevyužité rezervy pro výstavbu. V sídle Třebušín je podle stávajícího územního plánu možné umístit cca 20 nových rodinných domů.

**p.p.č. 485/1 v k.ú. Třebušín** – Agentura souhlasí se změnou využití, která umožní výsadbu sadu. Upozorňujeme, že pozemek je již součástí II. zóny CHKO, kde je podle § 26 odst. 3 zákona zakázáno hospodaření s využitím intenzivních technologií a používání biocidů. Přípustná je tedy pouze výsadba extenzivního sadu (nejlépe vysokokmeny s větším sponem). S ohledem na polohu mimo zastavěné území nelze pozemek trvale oplocovat. Z důvodu ochrany výsadeb před okusem zvěří může být povoleno pouze dočasné oplocení.

**p.p.č. 7 v k.ú. Kotelice** – Agentura souhlasí se změnou využití na plochu umožňující výstavbu, ke stavbě již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko.

**Parcely jižně od rybníka Machčák** – Agentura navrhuje zařazení do ploch NS. Jedná se o podmáčené plochy zarůstající vegetací s velkým významem pro ekologickou stabilitu území.

#### **Prvky regulačního plánu:**

S ohledem na významné krajinářské hodnoty území doporučuje Agentura vymežit prvky regulačního plánu pro stávající plochy So – smíšené obytné a všechny zastavitelné plochy. Předmětem regulace by mělo být objemové a materiálové řešení staveb (půdorys, podlažnost, zastřešení, barevné řešení střechy a fasády). V případě, že prvky regulačního plánu nebudou vymezeny, požaduje Agentura doplnit regulativy pro ochranu tradičního venkovského charakteru zástavby ve stávajících a zastavitelných plochách So (např. podlažnost, koeficient zastavěnosti, minimální velikost stavební parcely, podmínka respektování charakteristiky okolní převažující zástavby – většinou sedlové zastřešení a obdélníkové půdorysy). Charakter stávající zástavby je potřebné popsat v textové části ÚP. Pokud ÚP nebude obsahovat prvky regulačního plánu, požaduje Agentura zachovat povinnost zpracování územní studie pro plochy Z2 a Z4.

## **Plochy rekreace:**

Aktuální územní plán dostatečně neupravuje využití ploch rekreace (chatové osady). Z hlediska ochrany a přírody a krajiny je problematické zejména zvětšování objemů staveb a jejich přeměna na trvalé bydlení (zvýšení produkce odpadních vod, větší nároky na pitnou vodu, vliv na krajinný ráz). Agentura z důvodu eliminace těchto nepříznivých vlivů požaduje stanovení regulativu max. 1 stavby na pozemku, max. výměry stavby na pozemku (podle převládající zástavby) a zároveň neumožnit další dělení pozemků v těchto plochách.

## **Plochy SV:**

Agentura požaduje upravit vymezení stavové plochy Sv v jižní části Kotelic dle skutečného stavu, včetně vymezení zastavěného území. Jižní část plochy je využívána jako trvalý travní porost a nemá funkční souvislost se zástavbou.

## **Funkční využití ploch v zastavěném území:**

Agentura požaduje zajistit ochranu zeleně zahrad, které tvoří přechod sídel do volné krajiny. Jedná se o významný znak kulturní krajiny Českého středohoří. Současný územní plán umožňuje jejich zástavbu (jsou součástí ploch So). Řešením může být vymezení nové kategorie funkčního využití – zeleň soukromých zahrad, kde by bylo možné umisťovat pouze doplňkové stavby, např. pergoly, skleníky, bazény.

## **ÚSES:**

Pro území obce je zpracován generel ÚSES, který je k dispozici na Správě CHKO České středohoří, pracoviště Litoměřice. S ohledem na fakt, že se jedná již o starší podklad, Agentura doporučuje provést revizi podkladu s využitím aktualizované Metodiky vymezení ÚSES (MŽP, 2017). V souladu s aktuální Metodikou je vhodné též vymezení interakčních prvků. Je nezbytné zajistit návaznost na prvky ÚSES v sousedních obcích. Agentura upozorňuje, že aktuálně probíhá tvorba nových územních plánů sousedních obcí Malečov, Homole u Panny a Chudoslavice. 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>.

**Požadavky na vymezení území, ve kterém pro ochranu identifikovaných hodnot krajinného rázu nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu kap. I odst. 1 písm. f) Přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. (v souladu s Metodickým pokynem MŽP a MMR k uplatňování §12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb., Věstník MŽP, září 2017):**

S ohledem na vysoké hodnoty krajinného rázu území a umístění v chráněné krajinné oblasti považuje Agentura celé správní území obce Třebušín za oblast, ve které pro ochranu identifikovaných hodnot krajinného rázu nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu kap. I odst. 1 písm. f) Přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. Konkrétní hodnoty krajinného rázu uvádí studie Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO České středohoří (Löw a spol., 2010). Dotčené území je součástí oblastí krajinného rázu 35. Údolí Trojhorského potoka, 36. Třebušínská kotlina a 37. Prameny Lučního potoka. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje v dílčích krocích pro naplňování cílových charakteristik krajiny KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) uvádějí: individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních. V tomto území proto bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona.

## **Agentura k návrhu změny 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. Nové zastavitelné plochy vymezit pouze v případě, že stávající zastavěné a zastavitelné území je s ohledem na vyhodnocený potenciál rozvoje nedostatečné. 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; pro tyto účely doporučuje Agentura popsat charakter zástavby v kapitole týkající se hodnot území;
- 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;
- stavové plochy vymezovat na základě skutečného aktuálního využití krajiny, nikoliv na základě evidence katastru nemovitostí
- 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 propustnost 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 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 umístění fotovoltaických a větrných elektráren vyloučit, přípustná je fotovoltaika na střechách objektů za předpokladu souhlasu orgánu ochrany přírody
- specifikovat potřebu rekreačně sportovních ploch a jejich infrastruktury a minimalizovat jejich vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz.

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 ČS, vymezit je jako plochy přírodní
- 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