



ODDĚLENÍ  
SPRÁVA CHKO ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ  
Michalská 260/14  
412 01 Litoměřice  
tel.: +420 416 574 611  
e-mail: cstred@nature.cz  
www.nature.cz  
DS: 6npdyiv

Obecní úřad Velké Chvojno  
Velké Chvojno\_čp. 55

403 34 Velké Chvojno

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR1719/UL/2017 - 5  
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: 00904/2019/OÚ

VYŘIZUJE: Janda  
UKLÁDACÍ ZNAK: 245

DATUM: 20. VI. 2019

**Věc: Stanovisko k návrhu územního plánu Velké Chvojno po společném jednání  
(konaném 23. V. 2019)**

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, 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 § 50 odst. 2 StavZ na základě oznámení Obecního úřadu Velké Chvojno ze dne 29. IV. 2019, čj. 00904/2019/OÚ, po společném jednání o návrhu územního plánu obce Velké Chvojno, které proběhlo 23. V. 2019, vydává ve smyslu § 2 odst. 2 písm. g) zákona toto

**stanovisko:**

Agentura při hodnocení a uplatnění požadavků k ÚP vychází ze znění zákona a zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19. 3. 1976, č. j. 6883/76. Jako podkladů využívá Plán péče o CHKO České středohoří 2015 - 2024, studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO České středohoří (Löw, 2010 a Kinský, 2000), 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. Aktuálně platný plán péče o CHKO České středohoří byl schválen Ministerstvem životního prostředí v roce 2015.

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 jejich 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.



Z plánu péče o CHKO České středohoří 2015 - 2024 jsou v oblasti územního plánování a výstavby pro správní území obce Velké Chvojno nejzásadnější opatření:

- prosazovat zachování krajinných charakteristik vyskytujících se typů krajiny, respektovat dochované matrice oblastí krajinného rázu, chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy, průhledy apod.) před umístováním zástavby, zejména technických aj. dominant
- **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 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
- zachovat migrační prostupnost krajiny pro organismy a její průchodnost pro obyvatele a návštěvníky

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 umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

### **K jednotlivým kapitolám nebo jejich částem, vznáší Agentura tyto připomínky:**

#### **Ad A. - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

##### **k.ú. Malé Chvojno**

Agentura požaduje vyčlenit ze zastavěného území pozemek p.p.č. 217/1 a převést do ploch ZP nebo NS.p.

*Odůvodnění:* pozemek nebyl nikdy zastavěn, jeho současný fyzický stav ho řadí do jedné z výše navrhovaných ploch. Na pozemku je registrován výskyt ohroženého rostlinného druhu Aronu plamatého (*Arum maculatum*).

##### **k.ú. Velké Chvojno**

Agentura vznáší připomínky v případě vymezení zastavěného území sídla Velké Chvojno, nesouhlasí se zařazením do zastavěného území pozemků p.p.č. 85/1 a 85/4 (orná půda).

*Odůvodnění:* jmenované pozemky nemají charakter zastavěného území, jde o zemědělské plochy v extravilánu de facto i dle platného ÚPO, na p.p.č. 85/1 se dle platného ÚP nachází velká část ploch pro krycí a ochrannou zeleň (plochy ZO) ke stávajícím areálům ploch lehkého průmyslu a skladování. V žádném případě nynější vymezení neodpovídá reálnému stavu území. Pro vykrytí potřeb ploch VL doporučujeme efektivnější využití ploch stávajících areálů či ploch vhodných k jejich arondaci (viz. p.p.č. 64/1 a 64/5).

##### **k.ú. Žďár**

Agentura nesouhlasí se zařazením těchto pozemků do zastavěného území: p.p.č. 8, 9, 133/2, 133/3, 137, 138, 299/3.



*Odůvodnění:* pozemky zařazení všechny jmenovaných pozemků nenaplní věcnou podstatu § 58 odst. 2 StavZ. Jejich vymezení do území nezastavěného je v souladu s § 18 odst. 4 StavZ. V současném ÚPO tyto pozemky do zastavěného území zahrnuté nejsou.

**p.p.č. 8** (vodní plocha) – z větší části zasahující do LBK 556 – doporučujeme ponechat v dosavadní ploše nebo začlenit do ploch NS.p, kterým je svým fyzickým stavem nejbližší.

**p.p.č. 9** (ostatní plocha) – v pásu podél Klíšského potoka zasahuje do LBK 556 a je v této části bohatě pokryta vzrostlou zelení (břehový porost). Zbylá část má charakter louky. Podle charakteru navrhuje pozemek začlenit do ploch NS.p a NZ.

**p.p.č. 132/2** (ostatní plocha), **137**(zahrada) – pozemky zasahující do LBK 556 bohatě porostlé dřevinami, Agentura požaduje vyjmout a spolu s p.p.č. **133/3** (ostatní plocha) zařadit dle fyzického stavu do ploch NS.p. P.p.č. **138/2** Agentura požaduje vyjmout ze zastavěného území a ponechat v plochách ZN.

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

### **Ad B.a ) Nadřazené prvky koncepce vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (její aktualizace č. 1)**

(2) Řešení územního plánu zohledňuje polohu v rozvojové oblasti OB6 Ústí nad Labem.

### **Ad B.b. Nadřazené prvky koncepce vyplývající ze Zásad územního rozvoje (1. a 3. Aktualizace)**

(2) Řešení územního plánu respektuje požadavky vyplývající ze zpřesnění vymezení rozvojové oblasti OB6 Ústí nad Labem.

Agentura k oběma bodům obou, výše uvedených podkapitol upozorňuje, že zohledňování polohy řešeného území v rozvojové oblasti OB6 nesmí překročit limity ochrany přírody a krajiny v CHKO České středohoří, ty jsou dány zákonem a vládním výnosem. Rozvojové možnosti rozvojových oblastí jsou s těmito limity do značné míry v protikladu. Jejich postupné naplňování by znamenalo degradaci dotčeného území likvidací jeho přírodních a krajinných hodnot, takže by ztratilo důvod, být nadále součástí CHKO. Urbanizaci území jako následek rozvojových podmínek OB6 nelze na území CHKO označit za udržitelný rozvoj či progresivní pozitivní vývoj. Agentura, které je svěřena správa veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny, nebude souhlasit se záměry, které by limity ochrany mohly narušit.

### **B.c. Základní koncepce rozvoje území obce**

**Ad (1) Koncepce rozvoje urbanizovaného území obce je zaměřena na:**

- rozvoj průmyslové zóny pro lehkou výrobu, logistiku a skladování v ploše Z\_ZD\_07 v k.ú. Žďár u Velkého Chvojna

Agentura nesouhlasí s vymezením plochy Z\_ZD:07 pro průmyslovou výrobu a sklady - lehký průmysl (VL) a požaduje zařazení plochy do nezastavěného území, ploch zemědělských (NZ).

*Odůvodnění:* Ačkoliv se navržená plocha nachází těsně za hranicí CHKO, má potenciál negativního ovlivnění krajinného rázu rozsáhlé přilehlé části CHKO. Záměr představuje rozsáhlý zábor zemědělské půdy a zároveň značný zásah do krajinného rázu v dosud zachovalé zemědělské krajině v prostoru Libouchecké brázdy mezi Krušnými horami a Českým středohořím. Záměr je viditelný z rozsáhlé části přilehlého území CHKO, které je charakteristické mírně zvlněnou krajinou s drobnějším krajinným měřítkem, ve kterém se



střídají trvalé travní porosty, orná půda, lesy a drobná venkovská sídla s kompaktní zástavbou. Záměr výstavby skladovacích objektů, s ohledem na rozsah navržené plochy, zásadně naruší harmonické měřítko dotčeného krajinného prostoru, do něhož zasahuje přilehlá část CHKO. Územní plán v ploše navíc žádným způsobem nereguluje např. max. podíl zastavěnosti, max. velikost jednoho objektu, max. výšku staveb apod. V období, kdy je velká pozornost věnována zvyšování retenční schopnosti krajiny, považuje Agentura zábor 37,4 ha zemědělské půdy ve volné krajině, který není ve veřejném zájmu, za problematický. Nad rámec odůvodnění Agentura uvádí, že navržená plocha je v rozporu se Strategií rozvoje Ústeckého kraje do roku 2027, jmenovitě s cílem ÚK.4.4: Revitalizace brownfields, sanace starých ekologických zátěží a minimalizace rizik průmyslových havárií, kde je jako typová aktivita mj. uvedena podpora revitalizace brownfieldů soukromými subjekty (mj. formou regulačních opatření – např. minimalizací zastavitelných ploch tzv. „na zelené louce“). V rozporu s tímto cílem vyčleňuje územní plán Velké Chvojno 37,4 ha, jako plochy výroby místo aktuálního využití jako zemědělská půda. V dotčené ploše je registrován stabilní výskyt dvou ohrožených druhů živočichů, kriticky ohroženého střevlíka zlatitého (*Carabus auratus*) a silně ohroženého chřástala polního (*Crex crex*).

**Ad (4) Celková koncepce územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území založenou územním plánem sídelního útvaru Velké Chvojno a jeho následujícími změnami. Rozsah zastavitelných ploch byl navýšen dle požadavků zadání územního plánu a je navržen s ohledem na blízkost krajského města, sídelní i krajinnou atraktivitu území obce a předpokládaný zájem o výstavbu objektů pro individuální bydlení a ekonomickou infrastrukturu.**

Agentura nesouhlasí s nepřiměřeným nárůstem zastavitelných ploch v některých sídlech. Kritéria, která by měla hodnotit přijatelnost požadavků na nové zastavitelné plochy by měla především zohledňovat veřejné zájmy – potřeby místních obyvatel, ochranu přírodních a krajinářských hodnot. Nemělo by nastat „nasávání“ nového obyvatelstva za cenu poškozování těchto hodnot, což má za následek snižování zmiňované sídelní a krajinné atraktivity obce a v konečném dopadu zhoršení sociálního prostředí v obci.

**Agentura** požaduje v podkapitole B.c. stručně popsat charakter převládajících tradičních staveb a strukturu zástavby v jednotlivých sídlech. Architektonické řešení nových staveb bude respektovat charakter převládající venkovské zástavby v sídlech (měřítko, tvar, zastřešení), který byl uplatněn z důvodu ochrany krajinného rázu a urbanistické struktury jednotlivých sídel. Tyto popisy poslouží uživatelům ÚP k orientaci při tvorbě jednotlivých záměrů. - Agentura nepředpokládá, že v řešeném území bude uplatňovaná zástavba městského a příměstského typ. Šlo by o cizorodý prvek ve vesnickém prostředí správního obvodu Obce Velké Chvojno, ojedinělé případné existující výstřelky nelze uplatňovat do pravidel, ale spíše by se měla hledat opatření, aby se tyto případy neopakovaly.

#### **Ad C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

##### **K navrženým rozvojovým plochám ÚP Velké Chvojno**

Agentura posuzovala jednotlivé rozvojové plochy z pohledu poslání CHKO České středohoří při zachování potřeby **udržitelného** rozvoje sídel. Hodnotila přiměřenost nárůstu zastavitelných ploch, ucelenost plochy sídel – hospodárné využívání zastavěného území, šetření neobnovitelné volné krajiny, konflikty s lokalitami výskytu ohrožených druhů rostlin a živočichů či plochami zeleně.

##### **k.ú. Arnultovice**

**Plochy Z\_AR\_01 a Z\_AR\_04** – Agentura nesouhlasí s vymezením, požaduje plochy vypustit a zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ



*Odůvodnění:* jde o plochy představující výběžky zastavitelného území, fragmentující volnou krajinu, které jako zastavitelná plocha vybočují z urbanistické struktury sídla, rozrušuje jeho celistvost při dostatku jiných zastavitelných ploch v sídle, které tento negativní účinek nesdílejí. Záměry jsou v rozporu s posláním CHKO České středohoří (viz. výnos o zřízení CHKO České středohoří vydaný MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3.1976), se zásadami politiky udržitelného rozvoje prosazovanými aktualizovanými PÚR ČR a ZÚR ÚK a s ochranou ZPF.

### **k.ú. Luční Chvojno**

**Plocha Z\_LCH\_02** - Agentura nesouhlasí s vymezením, požaduje plochu vypustit a zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ.

*Odůvodnění:* plocha nerespektující strukturu obytné zástavby sídla. V 8. změně ÚPO je tato plocha součástí pastevního areálu pro chov koz s možností umístění chovatelských staveb, se kterým Správa CHKO ČS souhlasila. Pokud by byl v místě chov koz ukončen, Agentura požaduje návrat plochy do ploch NZ. Plocha pro kozí farmu byla v 8. změně odsouhlasena pro svůj specifický charakter s přihlédnutím podílu farmy na obhospodařování okolní krajiny. Tuto funkci plocha Sv nemůže nahradit. Z důvodu vymezení plochy pro kozí farmu byl rovněž vyjednána změna trasy LBK 561, kterou současný návrh ÚP neakceptuje.

Biokoridor obchází p.p.č. 291/1 po východní hranici obchvatem (viz. čj 01723/CS/2012 – obdržela i Obec).

**Plocha Z\_LCH\_04** – v souladu s požadavkem stanoviska k zadání nového ÚP Agentura požaduje zmenšení této plochy o p.p.č. 28/1

*Odůvodnění:* stavba na tomto pozemku by tvořila výběžek z ucelené hranice zastavěného území.

**Agentura** požaduje v sídle Luční Chvojno návrat ploch zeleně (zeleň strukturní a ochranná) vymezených v současném ÚPO (v návrhu plochy ZP a ZO).

### **k.ú. Malé Chvojno**

**Plocha Z\_MCH\_06** - Agentura nesouhlasí s vymezením, požaduje plochu vypustit a zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ.

*Odůvodnění:* vymezení plochy představuje extrémní příklad nepřiměřeného vymezení rozvojových ploch (plocha představuje ¼ rozlohy stávajícího zastavěného území sídla), jde o nešetřné nakládání s volnou krajinou, které je v rozporu s posláním CHKO České středohoří (viz. výnos o zřízení CHKO České středohoří vydaný MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3.1976), se zásadami politiky udržitelného rozvoje prosazovanými aktualizovanými PÚR ČR a ZÚR ÚK a s ochranou ZPF. Závažný důvod k nesouhlasu je i střet s výskytem ohrožených druhů organismů: ohrožené druhy: prstnatec májový (*Dactylorhiza majalis* subsp. *Majalis*), úpolín nejvyšší (*Trollius altissimus*) a vrba plazivá (*Salix repens*), silně ohrožený druh - chřastal polní (*Crex crex*).

**Plocha Z\_MCH\_02** - Agentura nesouhlasí s vymezením, požaduje plochu vypustit a zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ.

*Odůvodnění:* v navržené ploše je registrován výskyt silně ohrožených druhů modráška bahenního a očkovaného.

**Plocha Z\_MCH\_03** – Agentura požaduje možnost umístění RD pouze při místní komunikaci p.p.č. 72 a 82/2, větší východní část pozemků (3/5) vymezen jako plochy ZN (nezastavitelné soukromé zahrady).



*Odůvodnění:* plocha v nepříznivě pohledově exponované poloze, požadavek na umístění staveb a vymezení nezastavitelných zahrad má tento nedostatek plochy alespoň minimalizovat. Max. výška objektů v této ploše – pouze 1nadzemní podlaží a obytné podkroví. Úpravou mají být chráněny hodnoty krajinného rázu.

**Plocha Z\_MCH\_04** - Agentura požaduje z plochy vyjmout p.p.č. 378/10.

*Odůvodnění:* již stávající zastavitelný pozemek p.p.č. 378/12 vytváří v urbanistické struktuře nevhodný výběžek z ucelené fronty zastavěného území. Přidaná p.p.č. 378/10 by tento nedostatek ještě zvýraznila.

#### **k.ú. Mnichov**

bez připomínek

#### **k.ú. Velké Chvojno**

**Plochy Z\_VCH\_01 a Z\_VCH\_02** - Agentura nesouhlasí s vymezením ploch, požaduje plochy vypustit ze zastavitelných a zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ.

*Odůvodnění:* navržené pozemky představují enormní zábor volné krajiny v rozporu s posláním CHKO České středohoří (viz. výnos o zřízení CHKO České středohoří vydaný MK ČR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3.1976), se zásadami politiky udržitelného rozvoje prosazovanými aktualizovanými PÚR ČR a ZÚR ÚK.

Již v současnosti dočerpávaná rozvojová plocha nepředstavuje ideální urbanistické řešení ve vztahu k původnímu sídlu. Pokračováním výstavby v této části zastavěného území další etapou zástavby navazujících pozemků, by urbanistickou narušenost sídla výrazně posílilo.

Mimo to zde probíhá nežádoucí proces postupného propojování zastavěných území jednotlivých sídel.

**Plocha Z\_VCH\_03** - Agentura nesouhlasí s vymezením, požaduje plochu zredukovat pouze na pozemky podél silnice – p.p.č. 154/2 a 156/1, zbytek zařadit do nezastavěného území, do ploch NZ.

*Odůvodnění:* navržené pozemky představují nepřiměřený zábor volné krajiny v rozporu s posláním CHKO České středohoří (viz. výnos o zřízení CHKO České středohoří vydaný MK ČR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3.1976), se zásadami politiky udržitelného rozvoje prosazovanými aktualizovanými PÚR ČR a ZÚR ÚK. K důvodům redukce plochy přistupuje výskyt ohroženého rostlinného druhu upolínu nejvyššího na většině plochy Z\_VCH\_03 – vesměs jde o plochy podmáčených luk.

**Plochy Z\_VCH\_04 a Z\_VCH\_05** – Agentura nesouhlasí s funkčním zařazením ploch (OS a TO)

*Odůvodnění:* obě plochy jsou pro funkci ekologické stability širší lokality velmi cenné, zejména pokud jde o porost vzrostlé zeleně, které je v oblasti Chvojenska poměrný nedostatek (plochy lesních porostů nepřesahují 200 ha). Agentura proto navrhuje takové využití, které by nevyžadovalo výraznější zásah do vzrostlé zeleně. Např. oddychový park s pěšinami, odpočívadly, se školní naučnou ekologickou stezkou, v místech bez vzrostlé zeleně (p.p.č.143) s drobnými sportovními plochami, které by nevyžadovaly větší stavební úpravy (volejbalové hřiště). O plánovaném sběrném dvoře by bylo možno uvažovat na p.p.č. 82/1. Na p.p.č. 144 a částečně i na p.p.č. 143 je registrován výskat upolínu nejvyššího.

#### **k.ú. Ždár u Velkého Chvojna -**



**Plocha Z\_ZD\_03** – Agentura nesouhlasí s rozsahem rozvojové plochy, souhlasí s její redukcí na plochu pro 1 RD ve východní části s přístupem z vedlejší, místní komunikace.  
*Odůvodnění:* nynější vymezení vytváří nepřirozený výběžek podél hlavní silnice.

**Plocha Z\_ZD\_02** – Agentura nesouhlasí s rozšířením zastavitelné plochy i na p.p.č. 306/3.  
*Odůvodnění:* výskyt silně ohrožených druhů modráska bahenního a modráska očkovaného. Původní zastavitelnou plochu na p.p.č. 306/5 doporučujeme vypustit, v každém případě výstavba na tomto pozemku vyžaduje udělení výjimky ze zákona 114/1992 S.b, ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů (§ 56 zákona).

**Plocha Z\_ZD\_01** – Agentura navrhuje tuto rozvojovou plochu zrušit a převést do ploch NZ.  
*Odůvodnění:* výskyt silně ohrožených druhů modráska bahenního a modráska očkovaného. V každém případě výstavba na tomto pozemku vyžaduje udělení výjimky ze zákona 114/1992 S.b, ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů (§ 56 zákona).

**Plocha P\_ZD\_06** – Agentura požaduje vyjmout z plochy pozemek p.p.č. 9.  
*Odůvodnění:* viz odůvodnění připomínky k vymezení zastavěného území v k.ú. Žďár u V. Chvojna v kapitole A.

S ostatními nezmiňovanými vymezenými plochami Agentura souhlasí bez připomínek. Mohou se jich dotknout požadavky na úpravu regulativů v kapitole F..

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.**

U všech staveb v nezastavěném území 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

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

**Ad (9)** V případě, že bude v zastavitelných plochách prokázán výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, musí být další výstavba či využití těchto ploch řízeny tak, aby nedošlo k ohrožení chráněných druhů, případně musí být učiněny taková opatření, která dostatečně vykompenzují zábor lokalit s uvedeným výskytem.

*Agentura souhlasí pouze s formou finanční kompenzace, a to jen v případech, vznikla-li vlastníku újma na vynaložených finančních prostředcích (např. nákup pozemku jako zastavitelného).*

### **K jednotlivým typům ploch:**

#### **BV – Bydlení individuální v RD- vesnické**

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

Agentura požaduje na konec textu druhé odrážky přidat dovětek: . . . neumožňují jejich dodržení a nebudou tím poškozeny hodnoty krajinného rázu.

V obecné prostorové regulaci Agentura požaduje dále stanovení těchto limitů: max. zastavění 20%, nejvýše však 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, min. plocha zeleně 65 %.



Architektonické řešení nových staveb bude respektovat charakter převládající venkovské zástavby v obci (měřítko, tvar, zastřešení).

*Odůvodnění:* při uplatnění vyššího koeficientu míry zastavění by byla umožněna realizace objektů, které svou velikostí neodpovídají současné urbanistické struktuře a docházelo by k nadměrným záborům půdy a snížení retenční schopnosti území.

**BI – Bydlení individuální v RD – městské a příměstské** urbanistické útvary městského a příměstského typu se v řešeném území nenacházejí, proto Agentura nesouhlasí s uplatněním ploch tohoto typu bydlení.

#### **RI – Rekreace individuální**

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

Agentura požaduje stanovení těchto limitů: max. zastavění pozemku 30%, rek. objekt ne však větší než 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

*Odůvodnění:* zamezení nepřiměřeného zvětšování objektů vzhledem k poměrně malým výměrám pozemků – zamezit újmě na krajinném rázu lokality.

#### **SV – Smíšené obytné – vesnické**

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

Agentura požaduje doplnit regulativy pro zastavitelné plochy: min. výměra stavební parcely 1 000 m<sup>2</sup>, max. zastavění parcely včetně zpevněných ploch 30%, nejvýše však 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, min. podíl zeleně na parcele 70%. Architektonické řešení nových staveb bude respektovat charakter převládající venkovské zástavby v obci (měřítko, tvar, zastřešení).

*Odůvodnění:* při uplatnění vyššího koeficientu míry zastavění by byla umožněna realizace objektů, které svou velikostí neodpovídají současné urbanistické struktuře a docházelo by k nadměrným záborům půdy a snížení retenční schopnosti území. Požadavek na regulativ architektonického řešení je vznesen s ohledem na ochranu krajinného rázu řešených sídel.

#### **ZN – Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad**

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

Agentura požaduje změnu regulativu max. výměry zastavěné plochy přípustných staveb na 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (pouze stavby bez základů, snadno demontovatelné).

**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 považuje Agentura celé správní území obce Velké Chvojno na území CHKO České středohoří 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 (Lów a spol., 2010), oblastí krajinného rázu 43 Chvojenské údolí a 44 Libouchecké údolí Jílovského potoka. Urbanistická struktura sídel je dobře čitelná, zejména Arnultovicích, velmi zachovaná. 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. Na celém území obce Velké Chvojno, ležícím v CHKO České středohoří, proto bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona.

V souladu s Metodickým pokynem MŽP a MMR k uplatňování §12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb., Věstník MŽP, září 2017, požaduje Agentura v textové části územního plánu uvést: Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

**Souhrnné odůvodnění stanoviska:**

Vymezení ploch a části návrhu ÚP, které nejsou ve stanovisku připomínkované, Agentura akceptuje, včetně způsobu využití, nejsou tedy v rozporu s posláním CHKO dle § 25 zákona, zřizovacím výnosem CHKO České středohoří ze dne 19. 3. 1976 č. 6883/76, ani v rozporu se základními ochrannými podmínkami CHKO ve smyslu § 26 zákona či jinými zákonnými omezeními (např. § 5, 49 a 50 zákona k ochraně druhů). U některých ploch Agentura uplatňuje požadavek na úpravy navržených regulativů, tyto požadavky zpřesňují užívání ploch v podmínkách CHKO s přihlédnutím k charakteru přírodního a krajinného prostředí řešeného území.

U ploch, s jejichž vymezením Agentura nesouhlasí, je spatřován rozpor s posláním CHKO dle § 25 zákona, zřizovacím výnosem CHKO České středohoří ze dne 19.3.1976, MK ČSR č. 6883/76, případně s jinými zákonnými omezeními (viz stručné odůvodnění u jednotlivých odkazů).

*(podepsáno elektronicky)*

Ing. Petr Kříž  
Ředitel RP Správa CHKO České středohoří