

Záznam

Z dohodovacího řízení ke stanovisku Správy Národního parku České Švýcarsko k upravenému Návrhu územního plánu Jetřichovice

konané na Správě NPČŠ dne

2.12.2024

Přítomni: za SNP : Ing. Petr Bauer



Ing. Yveta Krátká



za pořizovatele: Ing. Zdeňka Zemanová



Nesouhlasné stanovisko bylo vydáno z důvodu nesouhlasu Správy s níže uvedenými částmi upraveného návrhu ÚP, k ostatním částem upraveného návrhu ÚP a Vyhodnocení vlivů vyslovila Správa v předmětném stanovisku souhlas.

Návrh řešení neodsouhlasených částí upraveného návrhu územního plánu:

A. Vymezení zastavěného území

Správa souhlasí

Upozorňuje, že st.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (dle KN zastavěná plocha a nádvoří) by měla být vymezena jako zastavěné území.

Řešení:

St.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude zařazena do zastavěného území, plochy VZ, plochy s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická.

Odůvodnění:

Původně byla st.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice vymezena jako stabilizovaná plocha RI, což neodpovídá jejímu povolenému užívání. Hranice zastavěného území kolem této parcely byla odstraněna omylem.

Stavba na pozemku je povolena a zkolaudovaná jako seník, v katastru nemovitostí zapsaná jako jiná stavba na st.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Stavební parcela tak musí být v zastavěném území. Vzhledem k její solitérní poloze v území, kdy tuto zemědělskou stavbu

nelze integrovat do jiné plochy s rozdílným způsobem využití, je zařazena do plochy VZ – výroba zemědělská a lesnická, která je seníku funkčně nejbližší.

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby

Správa upozorňuje, že na pozemku p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice, který je vymezen jako stávající plocha ZX se nachází rozestavěný rodinný dům, ke kterému byl vydán dne 29.9.2022 souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j.: SÚ-10114/22-La-588/2022.

Řešení:

Na pozemku p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice bude vymezena plocha BV určená pro 1 rodinný dům.

Odůvodnění:

Byl zohledněn platný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru - stavby RD na p.p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice ze dne 29.9.2022.

Tato informace nebyla v průběhu pořizování poskytnuta.

K upraveným zastavitelným plochám:

Z.10 – plocha SV – smíšené obytné venkovské v k.ú. Vysoká Lípa:

S vymezením této zastavitelné plochy Správa souhlasí za podmínky, že v ploše již nebude umožněno umisťovat další stavby, než které jsou k dnešnímu dni v ploše povoleny.

Odůvodnění:

Společným povolením č.j.: SÚ – 13362/21-La-105/2021 byl povolen nejen penzion, ale hlavně sportoviště. Venkovní sportoviště tvoří na ploše 56,78%, vnitřní sportoviště 22.1%. Tyto výměry jsou uvedeny na koordinačním výkresu, který je přílohou rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Při dohodovacím řízení bylo připuštěno, že plochu lze zařadit mezi plochy SV – smíšené obytné venkovské. Aby nedošlo k dalšímu zahušťování zástavby Správa požaduje, aby v ploše již nebylo umožněno umisťovat další stavby, než které jsou k dnešnímu dni v ploše povoleny.

Řešení:

Požadavek je již zohledněn, regulaci plochy není potřeba upravovat.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu závazné části ÚPD je v rámci Specifických podmínek plochy SV – smíšené obytné venkovské stanovena pro plochu Z10 specifická podmínka (F28), která stanovuje míru zastavění plochy na 20% a podíl zeleně 60%. Tato podmínka zaručuje

vzhledem k již zastavěnému podílu předmětné plochy splnění požadavku na neumožnění dalšího zahušťování zástavby.

Z.41 – plocha BV – bydlení venkovské v k.ú. Rynartice:

S vymezením této zastavitelné plochy Správa souhlasí za podmínky, že zachování vzrostlé zeleně bude výslovně uvedeno ve specifických podmínkách plochy BV.

Odůvodnění:

Plocha byla mírně rozšířena, aby byly vytvořeny podmínky pro lepší dispoziční využití plochy pro rodinný dům, aniž by došlo k narušení vzrostlé zeleně. Ze zkušenosti však Správa trvá na písemném uvedení této podmínky, aby předešla případným neshodám s budoucími stavebníky.

Řešení:

Specifické podmínky nebudou upravovány, neboť požadavek je již zapracován.

Odůvodnění:

Ve Specifických podmínkách plochy BV je v upraveném návrhu závazné části ÚPD stanovena podmínka (F42) – v rámci plochy Z41 respektovat a zachovat vzrostlou zeleň na západní straně

K upravovaným plochám přestavby:

P.04 – plocha PX – veřejná prostranství jiná v k.ú. Vysoká Lípa:

S vymezením této plochy přestavby Správa souhlasí za podmínky, že plocha parkoviště bude realizována pouze v cca 1/3 plochy P.04 přiléhající v jedné úrovni ke komunikaci tak, aby nebyly prováděny terénní úpravy.

Odůvodnění:

Původně se jednalo o návrh plochy BV – bydlení venkovské s níž Správa nesouhlasila a v odůvodnění uvedla: "Nová výstavba v okrajové části obce je nevhodná, vyvolala by velké terénní úpravy. Cca 1/3 plochy, která je v rovině s komunikací, je mnohem vhodnější jako parkovací plocha, nejlépe pro navazující objekt č.p.60 „Hotel Kortus“ na st.p.č. 85 v k.ú. Vysoká Lípa, kterému parkoviště zcela chybí." Dle názoru Správy z textu vyplývá, že vhodná je pro realizaci parkoviště 1/3 plochy přiléhající v jedné úrovni ke komunikaci, aby nebylo nutno realizovat velké terénní úpravy. Vymezením plochy v celém rozsahu by ale nutně k těmto nevhodným terénním úpravám došlo. Proto Správa požaduje, aby v podmínkách prostorového uspořádání ploch PX byla pro plochu P.04 uvedena specifická podmínka ve výše uvedeném smyslu.

Řešení:

Do Specifických podmínek plochy PX – veřejná prostranství jiná bude doplněna podmínka pro plochu P.04 PX: „Využitelnost plochy P.04 PX pro parkování na cca 1/3 plochy přiléhající v jedné úrovni ke komunikaci“.

Odůvodnění:

Podmínka využitelnosti této plochy uplatněná Správou v procesu společného jednání o návrhu územního plánu byla zpracována pouze do Odůvodnění územního plánu a bude do Výroku územního plánu doplněna.

Současně bude v souladu s návrhem vyhodnocení připomínky z důvodu odstranění pochybností o možném využití parkoviště z Odůvodnění územního plánu v části 10.8 Přehled hlavních změn provedených po společném jednání – Změna 14 odstraněna část textu: „nejlépe pro navazující objekt č.p. 60 Hotel Kortus“.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Bez připomínek

Poznámka: V odstavci (E27) je zmíněn areál Camp Mosquito ve Vysoké Lípě. V současné době jsou již všechny objekty odstraněny a areál bude (dle projektové dokumentace ke které se Správa vyjadřovala v červenci 2024) revitalizován pod názvem „Areál Folga“ (resp. „Resort Folga“)

Řešení:

V odstavci (E27) bude nahrazen název areálu hromadné rekreace ve Vysoké Lípě jeho polohou.

Odůvodnění:

Informace o názvu areálu je vzhledem k jeho možné změně v závazné části ÚPD nadbytečná.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například

výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Správa požaduje přehodnotit ve specifických podmínkách plochy P.38a (odstavec F104) nutnost přípustnosti realizace dvoupodlažního parkoviště za podmínky zapuštění spodního patra pod úroveň terénu.

Odůvodnění:

Vzhledem k plánovaným revitalizačním areálům (různých vlastníků) na území obce Jetřichovice budou vznikat nové parkovací plochy v rámci těchto areálů, a tím se bude zvyšovat i nárůst návštěvnosti celé obce. Díky dvoupodlažnímu parkovišti může být toto území již zatíženo turisty nežádoucí mírou.

Řešení:

Z upraveného návrhu územního plánu bude z regulace plochy PX – veřejná prostranství jiná vypuštěna specifická podmínka (F104) a).

Odůvodnění:

Obec od původního záměru výstavby dvoupodlažního parkoviště v této lokalitě upustila.

U ploch MU.p – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY Správa nesouhlasí s tím, aby v podmíněně přípustném využití (odstavec F178) byly uvedeny body:

- a) přístřešky pro skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat;
- b) stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář;

za podmínky, že záměr bude umístěn mimo záplavové území a jeho aktivní zónu, že stavby budou přednostně umísťovány mimo plochy zemědělského půdního fondu a nenaruší krajinně – ekologické funkce plochy;

- d) stavby, zařízení a opatření pro zajištění zemědělské produkce a ochranu zemědělské půdy;
- f) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;

a dále přeformulovat bod e) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků na „opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů, tak aby nebyl narušen přírodní charakter dotčené plochy“.

A dále požaduje, aby u následujících bodů bylo doplněno „pouze ve veřejném zájmu“:

- g) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

h) vedení a zařízení technické infrastruktury

Odůvodnění:

Ve stanovisku ze dne 7.12.2023 Správa požadovala vymezení interakčních prvků. Interakční prvky ale nejsou dle odůvodnění ÚP vymezeny jako závazná část ÚSES. Interakční prvky jsou v ÚP stabilizovány formou ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) – vodních ploch a vodních toků (WT), lesní všeobecné (LU), přírodní všeobecné (NU) a smíšené nezastavěného území (MU.r a MU.p). A protože se převážná část interakčních prvků nachází v plochách MU.p – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY, Správa požaduje, aby to bylo zohledněno v regulativech plochy omezením všech činností a záměrů, které změni charakter, poškodí nebo negativně ovlivní přírodní hodnoty těchto ploch (výstavba a umístování různé infrastruktury), a to vypuštěním bodů a), b), d), f) a u bodů g) a h) bylo doplněno, že je bude možno realizovat „pouze ve veřejném zájmu“. Přeformulování znění bodu e) Správa považuje za výstižnější.

Řešení:

Regulativ plochy MU.p nebude upravován.

Do Odůvodnění územního plánu budou na základě podkladu Správy zapracovány údaje týkající se významných přírodních hodnot v území.

Odůvodnění:

Dokumentace předložená ke společnému jednání je v tomto bodě shodná s dokumentací předloženou k veřejnému projednání. Pouze u písm. b) došlo po společném jednání k doplnění podmínky s cílem ochránit záplavová území a jejich aktivní zónu, ZPF a krajinně-ekologické funkce ploch, které však přispívá k vyšší ochraně nezastavěného území.

Požadavek na úpravu regulace plochy MU.p nebyl ve stanovisku Správy ke společnému jednání o návrhu územního plánu ani v dohodovacím řízení vedeném k tomuto stanovisku uplatněn. . Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (pozn. č. 183/2006 Sb., podle kterého se ÚP Jetřichovice pořizuje) dotčené orgány při řízení o územním plánu (tj. v rámci veřejného projednání) uplatňují stanoviska pouze k částem řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny. S ohledem na předmětné ustanovení není v kompetenci pořizovatele k takovému požadavku v této fázi pořizování přihlížet, jednalo by se o nezákonný postup.

ÚP vymezuje ÚSES dle zákona o ochraně přírody a krajiny ke zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny na nadregionální, regionální i lokální úrovni. To zajišťuje dostatečnou, ze zákona vyplývající, ochranu daných ploch. Jak se uvádí v odůvodnění ÚP, interakční prvky nejsou vymezeny jako závazná část ÚSES v souladu s výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR uvedeném ve sdělení č. j. 3044/2013/2013-81 ze dne 28. 1. 2013.

Přestože ÚP stabilizuje a vytváří podmínky pro rozvoj interakčních prvků v podobě doprovodné zeleně, remízů, vodních ploch a dalších prvků pro zvýšení ekologických, retenčních, kompozičních a dalších funkcí krajiny, budou nad rámec uvedeného z důvodu vyhovění požadavku Správy do odůvodnění ÚP zapracovány poskytnuté údaje o významných přírodních hodnotách v území. Tyto budou současně zapracovány do ÚAP ORP Děčín.

K některým bodům ODŮVODNĚNÍ Územního plánu Jetřichovice Správa uvádí:

Správa souhlasí s doplněním textu v kapitole 12.6.2

V kapitole 10.8 „Přehled hlavních změn provedených po společném jednání“ je **u změny č. 11**, která se týká vymezení nových ploch P.53 a P.54, zachycena i plocha přestavby P.06. Ta však byla vypuštěna a nahrazena stabilizovanou plochou BV.

Řešení:

Nesrovnalost bude u Změny 11 odstraněna.

Odůvodnění:

V průběhu prací na upraveném územním plánu došlo ke kolaudaci nového rodinného domu č.p. 104 Vysoká Lípa a jeho zápisu do katastru nemovitostí. Informace z Výroku upraveného územního plánu se nepropsala do „Přehledu hlavních změn provedených po společném jednání“ v Odůvodnění

V kapitole 10.8. „Přehled hlavních změn provedených po společném jednání“ je **u změny č. 15** uvedeno: „Plocha P.12 je redukována cca na třetinu původní výměry“. Vzhledem k tomu, že plocha byla zredukována z výměry 0,326 ha na 0,208 ha, byla zredukována o cca třetinu původní výměry.

Řešení:

Chybný údaj bude opraven.

Odůvodnění:

Předmětná plocha byla redukována o třetinu původní výměry, v textu chybně uvedeno „na“ místo „o“.

V kapitole 10.8. „Přehled hlavních změn provedených po společném jednání“ je **u změny č.26** uvedeno: „Stabilizovaná plocha RI (rekreace individuální) na pozemku st.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčina byla změněna na funkční využití MU.p (plocha smíšená nezastavěného území – přírodní priority) z důvodu užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.“ Dle názoru Správy plocha RI byla vymezena mylně zpracovatelem ÚP, který neměl k dispozici kolaudační rozhodnutí stavby.

Řešení:

Zdůvodnění Změny 26 bude upraveno tak, že text „z důvodu užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím“ bude nahrazen textem: “z důvodu chybného zařazení stavby zapsané v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez č.p./č.e do stabilizované plochy RI.

Odůvodnění:

K omylu došlo, neboť stavba vizuálně připomíná stavbu pro individuální rekreaci.

Změny ÚPD navrhované na základě vyhodnocení připomínek a námitek:

Připomínky:

č. 9. Ivona Jelínek Ihnatuk - odstranění části textu z odůvodnění Změny 15

č. 22. Jan Hejra – úprava grafického znázornění plochy P.53 v Komentáři k nově navrženým plochám v rámci návrhu ÚP z hlediska jejich možného vlivu na lokality Natura 2000

č. 23 . Ing. Zdeněk Urban - úprava grafického znázornění plochy P.53 v Komentáři k nově navrženým plochám v rámci návrhu ÚP z hlediska jejich možného vlivu na lokality Natura 2000

Námítky:

č. 13. David Radvan – úprava stabilizované plochy RI

č. 14. Petr Fišer – změna vymezené stabilizované plochy PU na plochu ZZ

č. 16. Petr Volf – úprava stabilizované plochy SV

č. 17 – 2 Mgr. Evžen Hollmann – zařazení st.p.č. 404 k.ú. Jetřichovice u Děčína do zastavěného území, přeřazení pozemku 33/5 k.ú. Jetřichovice u Děčína do plochy MU.p

č. 19.- D Jetřichovice Property a.s. – úprava textu Odůvodnění plochy P38a

č. 20 – 2 J plus S s.r.o. – umožnění realizace ČOV v ploše MU.p

č. 22 – 1 GS Jetřichovice – vymezení stabilizované plochy RI, využitelnost plochy P13 pro podzemní parkoviště

č. 44 – 1 Vackovi – vymezení plochy BV pro povolený RD