



AGENTURA OCHRANY
PŘÍRODY A KRAJINY
ČESKÉ REPUBLIKY

REGIONÁLNÍ PRACOVIŠTĚ
SPRÁVA CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI ČESKÉ STŘEDOHORÍ

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

Ministerstvo životního prostředí
OVSS Ústí nad Labem - DS

MINISTERSTVO
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
OVSS IV

Došlo dne/
čas přijetí: 15.-06-2023 Počet stran/
příloh:

Číslo jednací: MZP/2023/530/780
DATUM: 15.6.2023

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/0304/UL/2023-4
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: MZP/2023/530/745

VYŘIZUJE: J. Kyselka
UKLÁDACÍ ZNAK: 183

Věc: Vyjádření k odvolání – Vrtaná studna na p. p č. 935/4 v k. ú. Miřejovice

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 a odst. 3 písm. j) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“), v platném znění a s použitím § 154 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád), na základě žádosti Ministerstva životního prostředí, doručené dne 18. 4. 2022 a doplněné dne 9. 6. 2023, vydává následující

vyjádření:

Žadatel rozporuje závazné stanovisko, ve kterém Agentura nesouhlasila s realizací záměru „Vrtaná studna na p. p č. 935/4 v k. ú. Miřejovice“.

Agentura k části odvolání směřujícímu proti vydanému závaznému stanovisku Agentury (část III. odvolání) uvádí následující.

Ad 2.: Agentura jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny vydává stanoviska k územně plánovacím dokumentacím, která jsou pro pořizovatele závazná. Na základě stanovisek Agentury dochází mnohdy i k zásadním úpravám návrhů územně plánovací dokumentace. Podmínky ochrany přírody a krajiny jsou do územních plánů zapracovány a ty jsou tak pro Agenturu jedním z podkladů pro rozhodování v následujících řízeních. Tato informace byla žadateli sdělena i v textu odůvodnění závazného stanoviska.

Ad 3.: Plocha č. 7 je zastavitelná až ve 2. etapě, viz text a tabulka na str. 5 a text na str. 27. Územní plán Miřejovice je ke stažení na <https://www.litomereice.cz/uzemni-plany/vydane-uzemne-planovaci-dokumentace>.

Ad 4., 5., 6.: V žádosti o stanovisko i projektové dokumentaci je jednoznačně uvedeno, že se jedná o studnu k navrhované novostavbě rodinného domu. Rodinný dům je zakreslen i v situačním výkresu. Agentura žádost posuzovala na základě těchto informací. Dále Agentura uvádí, že individuální zásobování vodou ze studní v dané ploše není v souladu s koncepcí územního plánu obce. V kapitole G3.2. Návrh zásobování pitnou vodou územní plán uvádí, že pro umožnění výstavby je potřeba provést úpravy stávajícího pitného vodovodu, konkrétně pro lokalitu č. 7 vybudovat nový zásobní řad.

Ad 7.: Lokalita je dle aktuálně platného územního plánu navržena k zastavění, nicméně až ve 2. etapě (poslední fáze rozvoje sídla) a její zásobování vodou se předpokládá z vodovodu, nikoliv prostřednictvím individuálních studní.

Ad 8.: Územní plán jasně etapizaci stanovil ve své výrokové (závazné) části na str. 5 a str. 27. Zcela zřejmá je etapizace z tabulky na str. 5. Územní plán sice exaktně nestanovil, kdy je možné započít s etapou č. 2 (podrobnost regulace odpovídá staršímu datu pořízení ÚP), nicméně z výroku „lok. Č. 7. na severovýchodním okraji nad kravínem je předpokládána až v poslední fázi rozvoje sídla“ lze jednoznačně odvodit, že výstavba by zde měla být povolena až v okamžiku, kdy alespoň většina ostatních zastavitelných ploch bude využita. Problematiku Agentura konzultovala s příslušným úřadem územního plánování MěÚ Litoměřice, který potvrdil, že v daném případě stanovená etapizace aktuálně neumožňuje výstavbu na ploše č. 7.

Etapizaci může územní plán obce obsahovat na základě § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Etapizace v územních plánech mj. zajišťuje, že pokud poptávka po výstavbě nebude taková, jaká je v době schválení ÚP předpokládána, budou koncepčně zastavěny pouze určité plochy zařazené do 1. etapy (které jsou vhodnější např. z pohledu urbanistického nebo dostupnosti infrastruktury) a v lokalitách zařazených do 2. etapy výstavba vůbec neproběhne. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební kapacity největší zastavitelné plochy č. 1 Miřejovická stráž nejsou v současné době zdaleka vyčerpány, není tak v souladu s ustanovením územního plánu realizovat druhou etapu zastavění sídelního útvaru Miřejovice. Záměr by byl zásahem do volné krajiny dotčené části CHKO za situace, kdy dosud nebyly využity vhodnější zastavitelné plochy mezi Miřejovicemi a Litoměřicemi, které nepředstavují tak výrazný zásah do krajiny CHKO ve srovnání se zastavitelnou plochou č. 7.

K etapizaci více viz např. rozsudek NSS č.j. 1 Ao 1/2009-185: „Nejvyšší správní soud má za to, že etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude).“

Ad 9.: Podklady k vydání závazného stanoviska jsou v souladu se správním řádem v závazném stanovisku uvedeny. Další viz výše.

Ad 10.: Agentura uvádí, že závazný je celý výrok územního plánu, nikoliv jen část 3, jak uvádí odvolatel. Nicméně i ve zmíněné části 3 na str. 27 je etapizace uvedena.

Ad 11.: Chyba v psaní je zde irelevantním argumentem, etapizace vyplývá z několika částí textu ÚP včetně tabulky na str. 5, viz výše.

Ad 12.: K etapizaci viz výše.

Ad 13., 14. a 15.: Stanovisko je řádně odůvodněno i s odkazem na konkrétní paragrafy zákona 114/1992 Sb. a zřizovacího výnosu o zřízení CHKO České středohoří. Důvodem nesouhlasu je urbanizace dosud volné krajiny v území, ve kterém by dle platného územního plánu odsouhlaseného Správou CHKO České středohoří (předchůdce Agentury) aktuálně nemělo docházet ke stavební činnosti. Lokalita 7 je vymezena v odtržené poloze od středu obce za zemědělským areálem a vytváří tak výběžek západním směrem, který by byl ze 3 stran obklopen volnou krajinou. Tento směr je nevhodný také z důvodu, že rozvíjí zástavbu směrem do zachovalého krajinářsky cenného území CHKO k Plešivci. Z urbanistického hlediska je zástavba Miřejovice protažená přibližně v severojižním směru podél komunikace mezi Litoměřicemi a Hlinnou, v dolní části je dnes sídlo již přímo stavebně propojené s Litoměřicemi. Zastavitelná plocha 7 však z této rozvojové osy výrazně vybočuje. S ohledem na charakter lokality (starý meruňkový sad) by před započítáním jakékoliv stavební aktivity bylo nezbytné provést průzkum podle § 67 zákona s důrazem na zjištění případného výskytu zvláště chráněných druhů.

K záležitosti dále uvádíme, že aktuálně je rozpracován nový územní plán Miřejovice, který plochu č. 7 vyřazuje ze zastavitelných ploch. Vyřazení plochy ze zastavitelnosti požadovala Agentura a

obec tento požadavek podpořila zejména z důvodu obtížného zajištění infrastruktury pro nové zastavitelné plochy (např. zásobování vodou) a rovněž z důvodu nevhodného umístění při bývalém zemědělském areálu, který dnes slouží jako kompostárna. Návrh je již po veřejném projednání a po vypořádání námitek a připomínek. Proti vyřazení plochy č. 7 byla uplatněna námitka, které však pořizovatel územního plánu nevyhověl.

S ohledem na výše uvedené Agentura doporučuje potvrdit nesouhlasné závauné stanovisko.

Mgr. Jan Kyselka
vedoucí oddělení ochrany přírody a krajiny
RP Správa CHKO České středohoří

Přílohy:

Dokumenty spisu č.j. SR/0304/UL/2023
Dokumenty k novému ÚP Mířejovice

