



MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

VELKÁ HRADEBNÍ 8
401 00 ÚSTÍ NAD LABEM

ODBOR INVESTIC A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad
pro Ústecký kraj
Ing. Soňa Balcárková
vedoucí Pobočky Teplice
Masarykova třída 2421/66
415 01 Teplice

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
20.09.2017

EVID. Č.
154014/2017

NAŠE ZNAČKA
MM/OIÚP/OÚP/448/2017

VYŘIZUJE/ LINKA
Ing. Bobrová/1767
Ing. arch. Pospíšil/1358

V ÚSTÍ NAD LABEM
12.10.2017

„Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Babiny I“

Jedná se o stanovení podmínek k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů k zahájení pozemkových úprav v katastrálním území Babiny I. Přiložena situace s předpokládaným obvodem KoPÚ v k. ú. Babiny I.

Na dotčené území je zpracován Územní plán sídelního útvaru obce Malečov (nabytí účinnosti OZV 12.03.1997) a jeho změny č. 2, 4 a 6. V současné době je obcí Malečov pořizován nový územní plán pro tato katastrální území - Babiny I., Březí u Malečova, Čeřišské, Horní Zálezly, Malečov, Němčí u Malečova, Pohoří u Malečova, Proboštov u Tašova, Rýdeč a Řetouň.

Zároveň sdělujeme, že byly aktualizovány následující územně plánovací podklady:

- 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem (31.12.2016),
- 4. úplná aktualizace ÚAP Ústeckého kraje 2017 (26.6.2017).

Úřad územního plánování stanovuje níže uvedené aktuální podmínky pro zahájení pozemkových úprav v katastrálním území Babiny I.

Stanovení podmínek

- Požadujeme naplňovat veškeré relevantní požadavky vyplývající z územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů, zejména z hlediska naplňování koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot území.
- Požadujeme respektovat limity využití území.
- Požadujeme respektovat, chránit a rozvíjet všechny relevantní hodnoty území vyskytující se v řešeném území nebo navazujícím okolí.
- Požadujeme respektovat veškeré návaznosti na sousední katastrální území (např. návaznosti prvků ÚSES, cestní síť a síť pozemních komunikací, krajinné a kompoziční vazby apod.).
- Požadujeme chránit krajinný ráz s cílem zachovávat nejzachovalejší segmenty dotčených typů krajiny (dle typologické diferenciaci) a v maximální možné míře území zachovávat alespoň základní charakteristiky (dle individuální diferenciaci).
- Koordinovat komplexní pozemkové úpravy v navazujících katastrálních územích s jinými (i aktuálně pořizovanými) rozvojovými dokumenty a relevantními podklady (např. Komplexní pozemková úprava v k. ú. Tašov, Územní studie krajiny pro ORP Ústí nad Labem – analytická část - Doplnující průzkumy a rozborů dostupné na <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/uredni-portal/sprava-mesta/magistrat/odbory-oddeleni/odbor-investic-uzemniho-planovani/oddeleni-investic/uzemni-studie-krajiny.html>).

Odůvodnění:

Hodnoty a limity území

Hodnoty území a limity využití území jsou sledovány v rámci územně plánovacích podkladů, zejména v územně analytických podkladech (pro ORP Ústí nad Labem a pro Ústecký kraj).

V Územně analytických podkladech Ústeckého kraje jsou pro předpokládaný obvod komplexní pozemkové úpravy relevantní zejména krajinařské hodnoty (zejména CHKO České středohoří, plochy lesů, území se stanovenými podmínkami ochrany krajinného rázu).

V Územně analytických podkladech ORP Ústí nad Labem jsou vymezeny další místně významné hodnoty území (viz Výkres hodnot území) (dostupné také na <http://mapy.mag-ul.cz/apps/uap2016/>), jedná se zejména o civilizační hodnoty, historicko-architektonické hodnoty, krajinné a přírodní ad. (např. prvky ÚSES, CHKO České středohoří, významné krajinné prvky – lesy, vodní plochy a toky; oblasti krajinného rázu, kvalitnější zemědělská půda II. třídy ochrany; cestní síť a další). Pro zajištění ochrany hodnot území je třeba sledovat zároveň kompoziční působení a principy v krajině.

V Územně analytických podkladech ORP Ústí nad Labem je v severovýchodní části k.ú. Babiny I sledována plošná příležitost místního významu P54 „Využití bývalého vojenského prostoru pro vybudování ekofarmy“.

V současné době je pořizována úřadem územního plánování pro ORP Ústí nad Labem územní studie krajiny pro území správního obvodu ORP Ústí nad Labem - je zpracována část Průzkumů a rozborů (2017) dostupná na <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/uredni-portal/sprava-mesta/magistrat/odbory-oddeleni/odbor-investic-uzemniho-planovani/oddeleni-investic/uzemni-studie-krajiny.html>.

Koncepce rozvoje území a ochrany a rozvoje hodnot

Koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje hodnot a s ní související územní podmínky vyplývají z příslušné územně plánovací dokumentace – územně plánovací dokumentace kraje (Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje) a územně plánovací dokumentace obce Malečov.

Ze ZÚR ÚK plynou mimo jiné dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny pro krajinný celek 5a CHKO České středohoří - Milešovské a Verneřické středohoří.

Cílové charakteristiky krajiny:

krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Vybrané potenciálně relevantní dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny:

- preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),
- ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diversity,
- stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělice, štěrkopisky),
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Ochrana krajinného rázu

Řešené území (území dotčené pozemkovou úpravou) je součástí CHKO České středohoří. Pro území CHKO České středohoří je zpracováno hodnocení krajinného rázu. Ochrana krajinného rázu na území CHKO České středohoří vychází ze studie Preventivní hodnocení krajinného rázu na území CHKO České středohoří (Löw a kol., 2010), dále jen Preventivní hodnocení.

Hlavní podmínky ochrany krajinného rázu na území CHKO České středohoří:

- Celoplošně avšak odstupňované chránit krajinný ráz. Nejprísněji chránit nejlépe dochované části.
- Reprezentativně chránit všechny zastoupené typy krajin.
- Zvýšenou ochranu na úrovni oblastí krajinného rázu zasluhují krajinné póly a osy (nejsou-li označeny za negativní), krajinné veduty, krajinné horizonty i ostatní uzavřená a polootevřená krajinná ohraničení. Krajinné póly i veduty je třeba chránit v širších vizuálních souvislostech.
- Zvýšenou ochranu zasluhují místa krajinného rázu, které jsou součástí horizontů, vedut a singularit oblastí krajinného rázu, a dále ty, jejichž matrice je výjimečně nebo velmi dobře dochovaná. Připravovaný zásah do místa krajinného rázu je především třeba definovat jako nový typ matrice, který potom srovnáváme s maticí stávající. Vlastní posuzování zásahu potom probíhá porovnáním jeho typických znaků s limitními typickými znaky.
- U singularit kulturních (ve smyslu vytvořených lidmi) je důležitý soulad vzhledu a funkce stavby či zařízení nebo využití území. Zejména u staveb je nutné si uvědomit, že drtivá většina staveb slouží v sídlech běžným funkcím (bydlení, malá výroba, běžná infrastruktura atd.), kterým by měla odpovídat i běžná architektonická a urbanistická forma a měly by tedy být součástí krajinné matrice. Pouze stavby s výjimečnou funkcí mohou být prezentovány neobvyklým, výjimečným ztvárněním. Tyto výjimečné stavby na venkově proto vždy byly pouze kostely, zámky (ne jako obydlí, ale jako centrum správy!), školy, úřady apod., později místy doplněné o stavby industriální. Singularity tedy musí být nositelkami celospolečensky vnímané výjimečnosti, popř. pamětihodnosti. Jednotlivé záměry musí být individuálně hodnoceny, jak z hlediska adekvátnosti jejich účelu, tak architektonické kvality. Některé typy singularit neslučitelných s hlavním posláním CHKO jsou obecně nepřijatelné na celém jeho území (např. větrné elektrárny).
- V případech, že v dané oblasti je singularit stejného typu více přestanou být vnímány jako „figury“ - singularity a stanou se součástí „pozadí“ – matrice, kterou ovšem pozmění. Singularity (i nové) tedy musí být velmi vzácné.
- Za singularity s kladnou hodnotou pro krajinný ráz je, ve smyslu základního cíle celé ochrany krajiny – trvalé udržitelnosti jejího využívání, možno považovat typické znaky těch krajinných charakteristik, které jsou trvale

udržitelné. Jediným způsobem ověření trvalé udržitelnosti složitých krajinných systémů je jejich dlouhodobá existence bez degradačních trendů.

- Nepřipouštět vznik neadekvátních stavebních singularit, které přes svou běžnou obytnou funkci mají rozměry i charakter správních center.
- Jestliže chráníme dochovanou venkovskou krajinu, neměla by být narušována plošně rozsáhlými novodobými způsoby využití území (např. velké sjezdovky, golfové hřiště, fotovoltaické elektrárny, výrobní areály atd.), které mohou výrazně ovlivnit či zcela změnit matici krajinných celků. Takovéto záměry mohou být kvůli své podstatě jen velmi zřídka v souladu s rázovitostí dochované krajiny, a proto by neměly být v řešeném území vůbec realizovány.
- Střední a menší záměry podobného charakteru (viz výše), které svým měřítkem krajinně lépe odpovídají, je nutné individuálně posoudit.

Dle Preventivního hodnocení, výkres *Rámcové typy krajin*, spadá větší část řešeného území dle typologie krajiny do kategorie 5M7 (krajina pozdně středověké kolonizace hercynského okruhu / lesozemědělské krajiny / krajiny sopečných pohoří). Částečně (západní část řešeného území) do kategorie 5L7 (krajina pozdně středověké kolonizace hercynského okruhu / lesní krajiny / krajiny sopečných pohoří). Při jihovýchodním okraji krajiny 5M17 (krajina pozdně středověké kolonizace hercynského okruhu / lesozemědělské krajiny / krajiny kuželů a kup).

5M7 – pozdně středověká lesozemědělská krajina sopečných pohoří

Krajinný typ lze nalézt v pěti poměrně velkých celcích. Jedná se o nejvyšší partie střední části CHKO, širší okolí Javorského vrchu, pás hřbetů lemující z jihu údolí Ploučnice s výběžkem na jih ke Konojedům, prostor mezi Benešovem nad Ploučnicí a Dobrou a území jihozápadně od Kamenického Šenova. V prvních dvou segmentech je sídelní struktura tvořena malými krátkými řadovými vesmi a okrouhlými s délkovou a paprscitou plužinou. V ostatních případech se jedná o dlouhé lesní lánové vsi se záhumenicovou plužinou. Struktura sídel i plužiny je poměrně dobře dochována. K dalším charakteristickým znakům patří lesozemědělská mozaika využívání území a zejména členitý reliéf se strmými svahy, plochými temeny a s vystupujícími vrchy či ostrohy.

5L7 – pozdně středověká lesní krajina sopečných pohoří

V řešeném území se krajinný typ objevuje pouze v jednom segmentu mezi Ústím a Litoměřicemi, navazujícím z východní strany na labské údolí a pokračující na Dlouhý vrch. Základními charakteristikami jsou členitý reliéf s plochými temeny a strmými svahy, dominance lesa a pouze ojedinělé malé výsky s úsekovou a délkovou plužinou.

5M17 – pozdně středověká lesozemědělská krajina kup a kuželů

V řešeném území najdeme typ ve čtyřech celcích, a to západně od Děčína, severozápadně od Třebušína, v širším okolí Žandova a v prostoru Kerhartice – Česká Kamenice. Pro krajinný typ je typická lesozemědělská mozaika s plochými – zemědělskými a členitými – lesními plochami, z které výrazně ční zalesněné sopečné vrchy. Sídelní struktura je v okolí České Kamenice a Děčína tvořena lesními lánovými vesmi s navazující záhumenicovou plužinou. V okolí Žandova také převažují lesní lánové vsi se záhumenicovou plužinou, objevují se však i menší soustředěné vsi, převážně okrouhlé s paprscitou plužinou. V okolí Třebušína se jedná o menší soustředěné, převážně krátké řadové vsi s délkovou plužinou.

(Preventivní hodnocení s.31-35)

Dle Preventivního hodnocení, výkres *Oblastí krajinného rázu* na území CHKO České středohoří, řešené území zasahuje do vymezených oblastí krajinného rázu – převážná část území se nachází v oblasti 33 Prameny Pokratického potoka; na severním okraji oblast 38 Povodí Homolského potoka; jihozápadní okraj zasahuje do oblasti 32 Tlučenské údolí.

V řešeném území a jeho navazujícím okolí je možné identifikovat převážně uzavřené hranice (Kamenný vrch - Babinský vrch – Špičák – Vrchovina – Vimperk – Homolka – Holý vrch / Varhošť), linie krajinné osy potoka Rytina, krajinné veduty (Kamenný vrch - Babinský vrch – Špičák – Rovný).

Pro zajištění ochrany hodnot území ve vztahu k ochraně krajinného rázu v krajině dotčené pozemkovými úpravami požadujeme respektovat relevantní doporučení pro řešené území, jež z Preventivního hodnocení vyplývají (např. doporučení pro dotčené oblasti krajinného rázu).

Z uvedených doporučení pro jednotlivé dotčené oblasti krajinného rázu zdůrazňujeme z hlediska potenciálně vyšší relevance zejména tato:

38. Povodí Homolského potoka

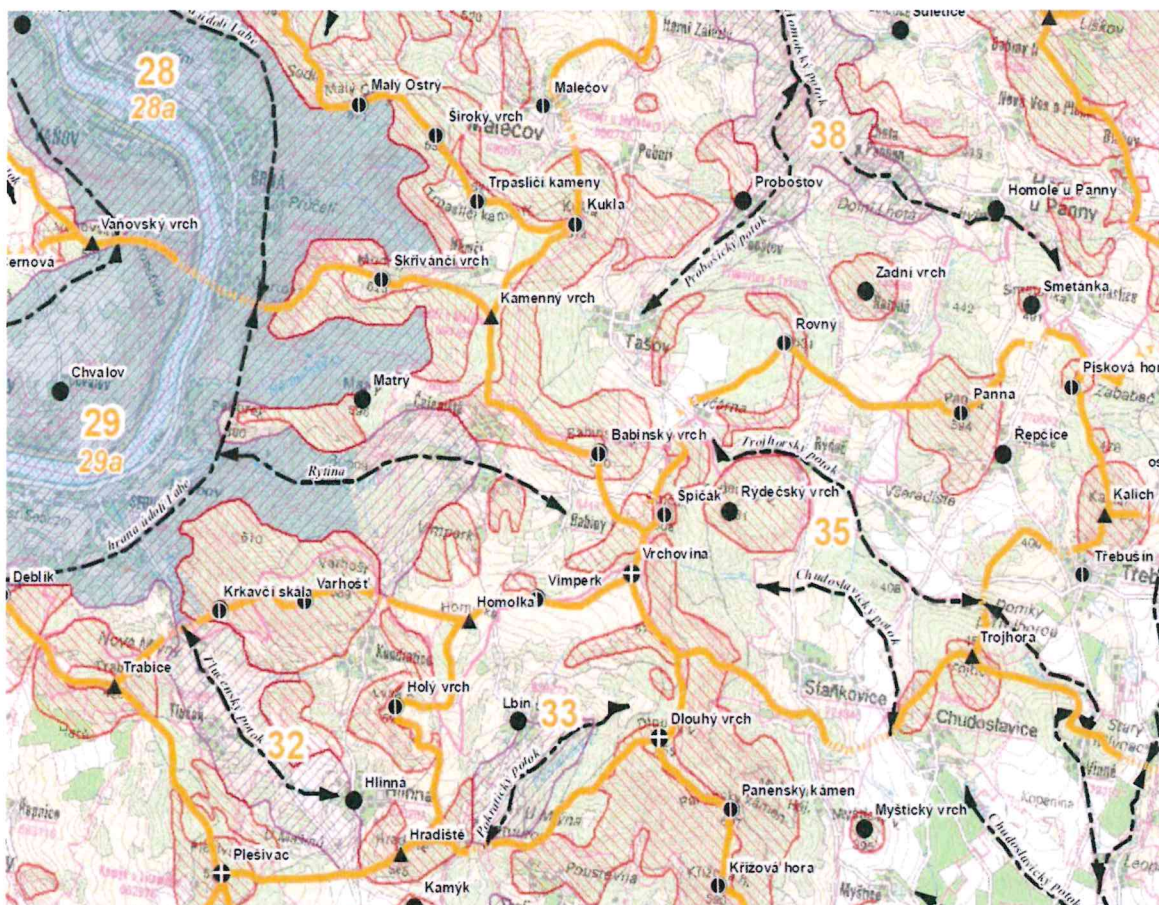
- Zvláště u pohledově exponovaných vsí, což je velká část sídel, dbát na zachování jejich siluety.
- V zastavitelném území sídel se řídit doporučeními studie (2).
- Při pozemkových úpravách a obhospodařování zemědělské půdy důsledně dbát na zachování členění původních plužin. Nepřipustit jejich plošně významnější zarůstání, zejména těch nejlépe zachovalých (Babiny).
- Mimo zastavitelné území nepovolovat žádné nadzemní stavby mimo těch, které jsou technologicky vázány na prvovýrobní využívání pozemků.
- Lesy udržovat v současném zastoupení a v druhové skladbě podporovat původní listnáče.

32. Tlučenské údolí

- V zastavitelném území sídel se řídit doporučeními studie (2).
- Mimo zastavitelné území nepovolovat žádné nadzemní stavby mimo těch, které jsou technologicky vázány na prvovýrobní využívání pozemků.
- Při pozemkových úpravách a obhospodařování zemědělské půdy respektovat zbylé členění původních plužíny.
- Podporovat tradičního pěstování ovocných dřevin, především plošnou obnovu vysokokmenných sadů.
- Lesy udržovat v současném zastoupení a druhovém složení, nepřipouštět plošně významnější zalesňování zbylé plužíny. Zásadně nepřipustit zarůstání dobře dochované plužíny v okolí Hlinné.
- Zvolit vhodný management pro zachování vrcholových stepních trávníků.

33. Prameny Pokratického potoka

- V zastavitelném území sídel se řídit doporučeními studie (2).
- Mimo zastavitelné území nepovolovat žádné nadzemní stavby mimo těch, které jsou technologicky vázány na dané prvovýrobní využívání pozemků.
- Při pozemkových úpravách a obhospodařování zemědělské půdy respektovat zbylé členění původních plužíny.
- Lesy udržovat v současném zastoupení a druhovém složení, nepřipouštět plošně významnější zalesňování zbylé plužíny.
- Vhodné je podporovat snahy o obnovu tradičního pěstování ovocných vysokokmenných dřevin.



V řešeném území (k.ú. Babiny I) se v souladu s vymezením ve výkrese *Dochovanost plužín na území CHKO České středohoří* vyskytují části území s dobrou, místy až velmi dobrou dochovaností plužín.



S pozdravem

Ing. Eva Šartnerová
vedoucí Odboru investic a územního plánování
Magistrátu města Ústí nad Labem