



SPRÁVA CHKO JIZERSKÉ HORY

U Jezu 96/10, 460 01 Liberec
tel.: 951 424 730
e-mail: liberecko@nature.cz, jizhory@nature.cz
IDDS: zqmdynq

Magistrát města Liberec
odbor územního plánování
náměstí Dr. E. Beneše 1
460 01 Liberec 1

NAŠE Č.J.: SR/2244/LI/2022 - 5

VYŘIZUJE: Ing. Lukáš Bílek

V LIBERCI: 09.07.2024

Věc: Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (dále jen AOPK ČR) jako orgán státní správy ochrany přírody a krajiny podle ustanovení § 78 odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a § 55 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů vydává na podkladě oznámení Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako orgánu územního plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec, sídlo nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1, ze dne 15. 5. 2024

s t a n o v i s k o

k návrhu změny č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích.

AOPK ČR při hodnocení návrhu změny č. 1 územního plánu Oldřichov v Hájích vychází ze znění zákona a Výnosu čj. 13.853/67-II/2 ze dne 8. 12. 1967, kterým byla zřízena CHKO Jizerské hory. (čl. 1 odst. 2: „*Zřízením oblasti se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu.*“) Jako podkladů využívá Plánu péče o CHKO Jizerské hory, Studii preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Jizerské hory, vlastních znalostí o území a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.). Plán péče o CHKO Jizerské hory 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.

AOPK ČR požaduje následující úpravy:

1) kap. C.3, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

Tab. C.3.1: VYMEZENÍ PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z)

- vypuštění položek **Z.95** (vymezit AU), **Z.97** (vymezit AU), **Z.98** (vymezit ZK), **Z.101** (vymezit ZK), **Z.102** (vymezit AU nebo ZK) a s tím související úprava grafické části, úprava plochy **Z.90** a s tím související úprava grafické části – zmenšení plochy SV na severní polovinu pozemku p. č. 827/4, v jižní části vymezit plochu ZS, která umožní využití jako zahrady;

Odůvodnění: Dle Plánu péče o CHKO Jizerské hory se území Oldřichova v Hájích nachází „v místě krajinného rázu krajinného typu v pásnu ochrany K2 – velmi cenná území s přísnou ochranou (viz mapová příloha č. 6a Plánu péče). Dle hodnot sídel se obec nachází v kategoriích II a III, kde je stanoveno: kat. II – spíše nerozšiřovat zástavbu, ojedinele možno doplnit proluky, chránit strukturu a charakter zástavby (charakter viz níže), optimálně bez oplocení, nelze dohodnout podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti ÚP; kat. III – chránit strukturu zástavby včetně výškové hladiny, novou zástavbu směřovat pouze do proluk nebo v přímé vazbě na souvisle zastavěné území, chránit charakter zástavby, v částech sídel (dle místních podmínek) lze dohodnout podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti ÚP“.

Dle Studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Jizerské hory je lokalita zařazena v místě krajinného rázu MKR B-1-b VENKOVSKÁ ZEMĚDĚLSKÁ KRAJINA S MENŠÍMI SÍDLI – OLDŘICHOV, FOJTKA, BETLÉM, ALBRECHTICE, KRÁSNÁ STUDÁNKA, RADČICE, pásmo ochrany a obnovy krajinného rázu: převážně pásmo A, v části B – krajina kulturní.

„Prioritou v lokalitě je Zachovat ráz harmonické kulturní krajiny podhorského typu se zachovalými venkovskými sídly. Respektovat cennou vazbu k významným přírodním prvkům a dominantám. Zachovat a podporovat členění zemědělské krajiny (remízky, drobné lesíky, solitérní stromy, aleje podél cest).

V návrzích zásad se uvádí principy ochrany krajinného rázu:

- *Prostorové uspořádání, krajinná struktura*
 - zachovat venkovský charakter sídel, v okrajových částech s rozvolněnou zástavbou
 - zachovat a podporovat členění zemědělské půdy remízy a doprovodnými porosty vodních toků a cest
 - chránit nivu Jeřického potoka
 - zachovat a podporovat členité lesní okraje
 - zachovat a udržívat stávající louky a pastviny, podporovat extenzivní využití
 - chránit zemědělskou krajinu před rozšiřováním zástavby, nezastavovat pohledově exponované plochy na svazích
 - chránit solitérní stromy, skupiny stromů a aleje v krajině i v sídlech
- *Sídla*
 - stabilizované části sídel – téměř výhradně zastoupeny hodnotné venkovské stavby včetně zachované urbanistické struktury – upřednostnit vhodnou údržbu, obnovu, nevkládat novostavby, zachovat ráz lokalit jako celku – Oldřichov v Hájích na pravém břehu Jeřice, nad nivou potoka
 - zástavbu doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla s liniovou volnější strukturou, zachovat či utvářet drobné veřejné prostory, vhodný je jednotně působící interiér sídla – charakter cest, venkovské zahrady a oplocení
 - zachovat staré cesty včetně drobných památek, jejich nezpevněný povrch
 - terénní úpravy podřídit původní modelaci terénu
 - neoplocovat větší plochy
 - ochrana nezastavěné krajiny, charakteru staveb a významných výhledů, ochrana charakteru a členění krajiny, ochrana drobných mokřadů“

Rozvoj zástavby na plochách Z.95 a Z.97 a Z.102 by představoval rozrůstání zástavby do volné krajiny, její další zahušťování a negativní zásah do jejího rozvolněného charakteru. Plocha Z.95 je součástí luk, které tvoří biotop zvláště chráněného druhu rostliny vemeníku zelenavého (*Platanthera chlorantha*). Dle ust. § 49 odst. 1 zákona jsou zvláště chráněné rostliny chráněny ve všech svých podzemních a nadzemních částech a všech vývojových stádiích; chráněn je rovněž jejich biotop. Je zakázáno tyto rostliny sbírat, trhat, vykopávat, poškozovat, ničit nebo jinak rušit ve vývoji.

Součástí plochy Z.102 je vzrostlá zeleň, která by potenciálním zastavěním byla ohrožena. Plocha Z.98 leží v údolní nivě. Údolní niva je dle ust. § 3 odst. b) zákona významným krajinným prvkem. Dle ust. § 4 odst. 2 zákona jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením, využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Zastavění této plochy by představovalo poškození údolní nivy.

Plocha Z.101 je součástí luk, které jsou biotopem zvláště chráněného druhu živočicha modráška bahenního (*Maculinea nausithous*). Dle ust. § 50 odst. 1 zákona jsou zvláště chránění živočichové chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop.

Zmenšením plochy Z.90 na severní polovinu zůstane zachovaný charakter zástavby. Potenciální stavbou se tak doplní skupina sousedních objektů a nevznikne možnost druhé řady domů. Vymezená plocha ZS na zbylé části zajistí zachování rozvolněné struktury zástavby v rámci současně zastavěného území.

Rozšíření zástavby na výše jmenované plochy je rovněž v rozporu s výše uvedenými zásadami z Plánu péče a Studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Jizerské hory (**tučně podtržené**).

Obec Oldřichov v Hájích má platným územním plánem vymezen dostatek dosud nevyužitých rozvojových (zastavitelných) ploch pro výstavbu rodinných domů. S těmito plochami AOPK ČR souhlasila, kdy zohlednila hodnoty ochrany přírody a krajiny v území a respektovala veřejný zájem na rozvoji obce.

2) kap. E.2, OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU, str. 35

- úprava formulace odrážky o větrných elektrárnách na „**nepřípustnost umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném a nezastavitelném území**“

Odůvodnění: Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů mimo zastavěná a zastavitelná území jsou v rozporu s Plánem péče o CHKO Jizerské hory: kap. 2.2.1 Vodní hospodářství – „nenavrhovat stavby nových MVE; obnovy starých vodních děl realizovat pouze v odůvodněných případech, kdy nedojde ke střetům s předměty ochrany ZCHÚ (primárně ve III. a IV. zóně CHKO), nebo budou sloužit k protipovodňové ochraně v intravilánech měst a obcí v oblasti“; kap. 2.2.2 Výstavba a územní plánování – „s ohledem na ochranu krajinného rázu neumísťovat větrné elektrárny“; kap. 2.2.4 Energetika – „na území CHKO neplánovat výstavbu větrných elektráren, farem větrných elektráren nebo solárních elektráren (polí solárních panelů); pro umístění fotovoltaických panelů využívat výhradně stávající zastavěné území a objekty v něm (objekty občanské vybavenosti, výrobní areály, „brownfields“, volit přednostně nereflexní fotovoltaické systémy a vždy zohlednit dochované hodnoty krajinného rázu; neplánovat vznik nových vodních elektráren – přečerpávacích ani MVE; u MVE s výjimkou obnov dosud nevyužitých profilů s původním hydroenergetickým využitím situovaných výhradně ve III. a IV. zóně CHKO, a to vždy po předchozím provedeném biologickém posouzení vlivu záměru na rostliny a živočichy, příp. na krajinný ráz; při migračním potenciálu vodního toku zajistit jeho migrační prostupnost“. Představují tak kolize se zájmy ochrany přírody a krajiny, VE a MVE zejména s ochranou vodních toků jako významných krajinných prvků (§ 4) a větrné a fotovoltaické elektrárny mimo zastavěná území s ochranou krajinného rázu (§ 12).

- doplnění formulace, která uvádí, že **nejsou dohodnuté podmínky ochrany krajinného rázu s orgánem ochrany přírody**

Odůvodnění: Území Oldřichova v Hájích vykazuje krajinářské hodnoty, které neumožňují stanovit takové podmínky ochrany krajinného rázu, aby bylo možné povolování záměrů bez posouzení jejich zásahu do krajinného rázu. (viz § 12 odst. 4)

3) kap. E.6, VODNÍ TOKY, str. 41

- úprava formulace odrážky „**nezastavovat nivu vodního toku Jeřice zejména ...**“ na „**nezastavovat nivu vodních toků zejména...**“

Odůvodnění: Údolní niva je dle ust. § 3 odst. b) zákona významným krajinným prvkem. Dle ust. § 4 odst. 2 zákona jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením, využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Vzhledem k situování částí zastavitelných i zastavěných ploch do blízkosti vodních toků, nejen Jeřice, je žádoucí řešit případné kolize s údolní nivou v územním plánu.

4) kap. F.2.4, PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Tabulka ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ, str. 49

- v části „dopravní obsluha“ vypuštění „**místních**“ komunikací a ponechání pouze „účelových komunikací“

Odůvodnění: Dle ust. §26 zákona je na celém území chráněných krajinných oblastí zakázáno vjíždět a setrvávat s motorovými vozidly a obytnými přívěsy mimo silnice a místní komunikace. Jejich vymezování je tak žádoucí v plochách „doprava silniční“.

- doplnění specifické podmínky přípustnosti pro „oplocenky a ohradníky“: **„Oplocení bez zpevněného zakládání jako nutná ochrana porostů proti okusu zvěře (oplocenky), oplocení sadů, ohrazení pastvin (včetně zabezpečení stád před útoky velkých šelem provedeného v souladu se standardem AOPK „SPPK E 02 006 OCHRANA HOSPODÁŘSKÝCH ZVÍŘAT PŘED ÚTOKY VELKÝCH ŠELEM“) případně jako zabezpečení staveb technické infrastruktury, za podmínky, že oplocením nebude narušena cestní síť a zároveň nebudou vznikat nové pastevní areály se souvisle oplocenou plochou větší než 5 ha.“**

Odůvodnění: Je žádoucí zachovat průchodnost krajiny pro volně žijící živočichy. Většina katastrálního území Oldřichov v Hájích leží v jádrovém území Biotopu vybraných druhů velkých savců (jev 36b ÚAP) nebo na něj těsně navazuje. Pro území I. kategorie jádrového území přitom platí, že výstavba veškerých plotů kromě lesnických oplocenek pro obnovu lesa, je škodlivým zásahem do přirozeného vývoje těchto zvláště chráněných druhů (ZCHD) a i pro území kategorie II a III může výstavba plotů jakéhokoli typu představovat škodlivý zásah do přirozeného vývoje snížením propustnosti krajiny. Vznik pastevních areálů nad 5 ha navíc představuje škodlivý zásah zmenšováním rozlohy využitelného biotopu těchto ZCHD v jádrovém území jejich výskytu (viz Metodika AOPK ČR 2020: Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování).

Tabulka SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, str. 52

- vypuštění z přípustného využití „**bytové domy**“

Odůvodnění: Umožnění rozvoje bytové zástavby (i nízkopodlažní) by představovalo narušení charakteru zástavby jako součásti krajinného rázu.

Tabulka SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, str. 52, OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ, str. 54; OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT, str. 58; VÝROBA LEHKÁ, str. 60; VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ, str. 62; SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, str. 63

- doplnění k oplocení formulaci „**vyjma plných stěn a plotů**“

Odůvodnění: Oplocování plnými stěnami, zejména z betonových prefabrikátů, představuje negativní prvek ve vizuálním projevu zástavby jako součásti krajinného rázu a snižuje jeho estetickou hodnotu.

Tabulka VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ, str. 74; ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ, str. 76; LESNÍ VŠEOBECNÉ, str. 78; KRAJINNÁ ZELENĚ, str. 81

- vypuštění z podmíněně přípustného využití „**podružné stavby**“

Odůvodnění: Z důvodu ochrany krajinného rázu není žádoucí umožnění vzniku objektů tohoto charakteru ve volné krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Tabulka VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ, str. 74

- vypuštění z podmíněně přípustného využití „**jezy**“

Odůvodnění: Jezy narušují migrační kontinuum vodních toků pro vodní živočichy. Umožnění jejich dalšího budování by představovalo poškozování přírodního prostředí.

Tabulka ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ, str. 76; LESNÍ VŠEOBECNÉ, str. 78; KRAJINNÁ ZELENĚ, str. 81

- doplnění do nepřipustného využití „**obytné posedy, tinyhousy, jurty, útulny a další objekty s obytnou funkcí**“

Odůvodnění: Z důvodu ochrany krajinného rázu není žádoucí umožnění vzniku objektů tohoto charakteru ve volné krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

5) kap. F.3.2, OMEZENÍ VYUŽITÍ PLOCH – OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ, str. 87

- opravení **hranice údolní nivy** v grafické části v souladu s výše uvedenou pasáží textové části; jedná se o vedení hranice v místě plochy Z.98, která leží v údolní nivě. Tomu odpovídá i zákres v ÚS krajiny SO ORP Liberec.

Odůvodnění: viz bod 3).

6) kap. F.4, PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, str. 89

- *doplnění formulace, která uvádí, že „**nejsou dohodnuté podmínky ochrany krajinného rázu s orgánem ochrany přírody**“*

Odůvodnění: Území Oldřichova v Hájích vykazuje krajinářské hodnoty, které neumožňují stanovit takové podmínky ochrany krajinného rázu, aby bylo možné povolování záměrů bez posouzení jejich zásahu do krajinného rázu. (viz § 12 odst. 4)

7) kap. F.4.3, VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY, str. 90

- vypuštění textu „**nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží**“ v odrážce „Výšková hladina zástavby“ a ponechání znění „**při stanovování nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítávají dna anglických dvorků**“

Odůvodnění: Nezahrnování částí vstupů a vjezdů do výšky stavby umožňuje navyšování podlažnosti tím narušení charakteru zástavby jako součásti krajinného rázu.

Ing. Tomáš Korytář

VEDOUCÍ SPRÁVY CHKO JIZERSKÉ HORY