

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

Paní
Ing. arch Michaela Štádlarová
PAFF – architekti
Na Mičance 2717/2g
160 00 P r a h a 6

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/0062/UL/2016 - 7
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ:

VYŘIZUJE: Janda
UKLÁDACÍ ZNAK: 223

DATUM: 16. XII. 2016

Věc: Vyjádření k urbanistickému návrhu územní studie lokality Z5 v Prackovicích n. L.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Ústecko, oddělení Správa CHKO České středohoří (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. e) příslušný dle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k předloženému urbanistickému návrhu územní studie lokality Z5 dle 1. změny ÚP Prackovice vydává toto

VYJÁDŘENÍ

Agentuře byl předložen upravený návrh územní studie (dále jen ÚS) lokality Z5 1. změny ÚP Prackovice. Plocha byla do změny navržena z podnětu OÚ Prackovice s odůvodněním potřeby nových ploch pro bytovou výstavbu na obecním pozemku. Vzhledem k tomu, že se záměrem nesouhlasila Agentura, jednáním došlo až k dohodovacímu řízení mezi MŽP a MMR. Výsledkem je dohoda, která stanovila podmínky, po jejichž splnění by bylo možno dotčenou plochu ve výsledné podobě zastavět rodinnými domy. Jednou z podmínek bylo pro dotčenou lokalitu i vyhotovení územní studie, která by stanovila regulativy pro případnou výstavbu.

9. XI. 2016 byl předložen návrh ÚS, který byl Agenturou pro příliš velký rozsah odmítnut. Nyní byl předložen návrh upravený. Při posuzování vychází Agentura z toho, že z krajinářského hlediska není zastavět předmětnou plochu optimálním řešením. Nyní, když došlo k meziministerské dohodě, Agentura její závěry respektuje, nevidí však v dohodě cestu k maximalistickým variantám. V plné míře však akceptuje původní požadavek Obce Prackovice, stavět na obecním pozemku (p.p.č. 156/2). Zbylé pozemky proto pokládá za nadbytečné, nesouhlasí s využitím některých ani pro zahrady, neboť se tím vytváří předpoklad pro budoucí snahy tyto pozemky zastavět také. Navrhuje jejich využití pro půdoochrannou zeleň a dosavadní, tj. zemědělské využití. Agentura souhlasí s etapizací případné zástavby, a to v pořadí: I. etapa dílce 1 – 7, II. etapa dílce 10 – 15 s tím, že okrsek by byl dopravně obsluhován jednou, dostatečně kapacitní komunikací (ne však okružovou) nejlépe napojenou z místní komunikace p.p.č. 1485, která musí být rovněž zkapacitněna s ohledem na transformaci plochy chatové osady na plochu přestavbovou - bydlení venkovského typu. Tím se docílí organického propojení nového okrsku se stávající obcí a bude zabráněno nežádoucímu efektu, který nabízí současný návrh tj. vytvoření separátního satelitu. Z téhož důvodu pokládáme za vhodné nahradit objekt občanské vybavenosti rodinným domem. Malé sídlo jako jsou Prackovice by mělo mít pouze jedno společenské centrum (případně druhé, historicky dané, v Litochovicích). Rodinné domy obou etap by byly dopravně obsluhovány z jedné centrální komunikace, zahrady by byly u domů I. etapy dle návrhu, u domů II. etapy směrem ke svahu.

(podepsáno elektronicky)

RNDr. Jana Ptáčková
Vedoucí Správy CHKO České středohoří