PŘÍLOHA Č. 5

VÚ 42274/2016

OÚP-D 265/2016

Ministerstvo životního prostředí

ODESÍLATEL

Ministerstvo životního prostředí
Odbor výkonu státní správy II
Mánesova 3a
370 01 České Budějovice

ADRESÁT

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II, č. 1,2
37092 České Budějovice

Datum	11. února 2015
Čj.	3634/ENV/16; 102/510/16
Vyřizuje	Mgr. Jakub Honetschläger
E-mail	jakub.honetschlager@mzp.cz
Tel.	267 123 207

Předběžné vyjádření k návrhu Aktualizace č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení" – části návrhu nových zastavitelných ploch z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II (dále jen „ministerstvo"), jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon), obdrželo dne 11.01.2016 návrh Aktualizace č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení" (dále jen „analýza"). Následně se dne 14.01.2016 uskutečnilo jednání ve věci předmětné analýzy za přítomnosti autora analýzy (Ing. arch. Timr), 1. náměstka primátora Statutárního města České Budějovice (Mgr. Podhola), zástupců odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice (Ing. Sládková, Ing. Lacina) a zástupců ministerstva (Mgr. Honetschläger, Ing. Studený). Na jednání bylo dohodnuto, že ministerstvo vydá předběžné vyjádření ve věci analýzy v termínu do 15.02.2016.

Předložená aktualizace návrhu nových zastavitelných ploch navazuje na dokument „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení" z roku 2007 (Ing. arch Timr) a následnou aktualizaci zastavitelnosti jednotlivých ploch pro různé formy bydlení z roku 2014 (odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice).

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z předložené analýzy vyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch (demografická situace, zájem investorů, postupná zastavěnost již navržených ploch) a částečně i nemožnost využití některých ploch (chybějící podmiňující investice do infrastruktury, protihlukových opatření apod.) pro individuální formu bydlení.

K zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany podle § 4 zákona, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního

fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Ministerstvo konstatuje, že předložený návrh analýzy není vzhledem k rozsahu a lokalizaci nově navržených zastavitelných ploch jako celek v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 zákona.

K jednotlivým navrženým lokalitám sdělujeme v této souvislosti následující skutečnosti:

1. Lokalita č. 3.1.3. Za potokem

Jedná se o území s výměrou cca 10 ha zemědělské půdy. Větší část lokality tvoří pseudogleje a půda je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF. Zbylá část lokality náleží do II. třídy ochrany ZPF a zemědělskou půdu zde tvoří zejména fluvizemě. Středně hluboká až hluboká půda je v této oblasti periodicky zamokřena a meliorována. Z hlediska organizace ZPF je území ohraničené vodotečí a místními komunikacemi s navazující zástavbou.

S ohledem na umístění této lokality je za předpokladu respektování § 4 a 5 zákona při pořizování změny územního plánu města České Budějovice tuto plochu možné v celém rozsahu považovat za vhodnou pro vymezení nových zastavitelných ploch pro individuální formu bydlení.

2. Lokalita 3.8.1 U Hada a lokalita 3.8.2. U Švába

Jedná se o dvě sousední lokality navazující na již zastavěné či momentálně zastavované území o celkové výměře cca 82 ha. Obě lokality tvoří zejména pseudogleje a jsou zařazeny do III. a IV. třídy ochrany ZPF. Plochy jsou částečně meliorovány a místně ohroženy erozí. Z hlediska organizace ZPF tvoří ucelené půdní bloky s návazností na okrajovou zástavbu města České Budějovice, obce Litvínovice s místní částí Šindlovy Dvory, zahrádkářskou kolonii, les a městský park Stromovka.

Vzhledem k rozsahu a umístění předmětných lokalit by zastavění v celém rozsahu znamenalo nežádoucí a neodůvodněný zásah do ZPF, proto z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nelze souhlasit s uvolněním celé rozsáhlé plochy pro zastavění. Z předložené analýzy vyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch (demografická situace, zájem investorů, postupná zastavěnost již navržených ploch), proto je za předpokladu respektování § 4 a 5 zákona při pořizování změny územního plánu města České Budějovice možné přistoupit k částečnému vymezení zastavitelných ploch v dotčených lokalitách, a to v návaznosti na stávající zástavbu s minimálním narušením organizace ZPF a ve výměře odpovídající aktuálním potřebám zastavitelných ploch pro individuální formu bydlení (např. v příloze vyjádření orientačně znázorněná část navržené zastavitelné plochy o výměře cca 30 ha).

3. Lokalita č. 4.0.1. Haklovy Dvory

Jedná se o území s výměrou cca 61 ha zemědělské půdy. Větší část lokality tvoří pseudogleje, minimálně jsou zastoupeny regozemě. Půda je zařazena do III. a IV. třídy ochrany ZPF. Lokalita je kompletně meliorována a místně slabě erozně ohrožena. Z hlediska organizace ZPF se jedná o velmi cennou lokalitu s výraznou návazností na okolní krajinu (zemědělské půda, rybníky, les) a s ohledem potřebu respektování zásad ochrany ZPF, spočívající pro posuzovaný případ v přednostním využití ploch, které jsou platným územním plánem určeny k zástavbě a dosud zastavěny nejsou, popřípadě jsou z hlediska ochrany

ZPF pro zástavbu vhodnější (lokalita Za Potokem, část lokalit U Hada a U Švába) nepovažujeme požadavek na uvolnění této lokality jako akceptovatelný.

Závěrem ministerstvo konstatuje, že na základě § 4 odst. 1 písm. a) zákona je nutné odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. Územní plán města České Budějovice stále disponuje nezastavěnými zastavitelnými plochami určenými pro formu individuálního bydlení (např. lokality 3.3.4. Nemanice – Světlíky, 2.7.2. U Litvínovické silnice). V případě chybějících podmiňujících investic pro zástavbu v těchto lokalitách je zapotřebí upřednostnit odstranění těchto překážek před záborem další zemědělská půdy. Dále je v ÚP města České Budějovice navrženo dalších téměř 300 ha dosud nezastavěných zastavitelných ploch s jiným charakterem než požadovaným obytným individuálním. Rovněž tyto lokality je nezbytné před záborem další zemědělské půdy prověřit a redukci těchto ploch případně rozšířit plochy obytné individuální.

JUDr. Hana Dvořáková
ředitelka
odboru výkonu státní správy II

Příloha: dle textu

Na vědomí: Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí

Příloha

Orientačně znázorněná část navržené zastavitelné plochy v lokalitách 3.8.1 U Hada a 3.8.2. U Švába navazující na stávající zástavbu a zastavitelné plochy o výměře cca 30 ha

