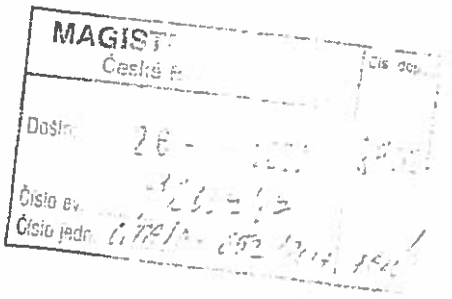
PŘÍLOHA Č. 4

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
100 10 PRAHA 10 – VRŠOVICE, VRŠOVICKÁ 65
Odbor výkonu státní správy II, Mánesova 3a, 370 01 Č.Budějovice

Vaše zn:OÚPA/2007/O-223/Sl-V
Ze dne:31.1.2007
Vaše č.j.510/176/2007/Os:
Vyřizuje:Ing. V.Osovský
Telefon : 387722440
E-mail : Vaclav_Osovsky@env.cz



Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování a architektury
nám. Přemysla Otakara II.,č.1,2
370 92 České Budějovice

Věc
Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města Č.Budějovice pro různé formy bydlení - vyjádření z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II,(dále jen ministerstvo) obdrželo dne 6.2.2007 k vyjádření dokumentaci „Analýzu naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení",(dále jen Analýza) jejímž zhotovitelem je Ing. arch. Martin Timr, Nerudova 36,Č.Budějovice. Vypracování Analýzy bylo zadáno odborem územního plánování a architektury Magistrátu města Č.Budějovice z podnětu ministerstva .

Zdejší OVSS II MŽP, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fond, dospěl při posuzování opakovaných rozsáhlejších požadavků na pořízení změn závazné části územního plánu města Č.Budějovice, respektive požadavků na uvolnění nových ploch, převážně zemědělské půdy, zejména pro účely individuálního bydlení, k závěru, že je nezbytné takovou potřebu prokázat analýzou vyčerpanosti ploch k těmto účelům určeným již téměř pět let platným územním plánem města Č.Budějovice. Pro různé formy bydlení bylo při schvalování jeho návrhu počátkem roku 2000 uvolněno více jak 555 ha zemědělské půdy.

Ministerstvo vycházelo při uplatnění shora uvedeného požadavku ze zákonné povinnosti pořizovatelů a zpracovatelů (dnes projektantů) územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (§4 , § 5 odst.1) zák. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů), což znamená navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných zájmů nejvýhodnější.

Vydáním nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1.1.2007 je námi uplatněný požadavek podpořen ustanovením § 55 odst. 3) tohoto zákona, podle kterého lze vymezit změnou územního plánu další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Ze zpracované analýzy vyplývá, že za období platnosti územního plánu t.j. od roku 2000 do konce prvního pololetí 2006 bylo územním pánem města Č.Budějovice a jeho změnami určeno pro všechny formy bydlení 587,7 ha. Na základě odsouhlasených změn se tedy plocha pro bydlení rozšířila v průběhu platnosti územního plánu o 32,7 ha. Z uvedené výměry bylo za vyhodnocované období zastavěno 210,1 ha a zbývající plocha 368,7 ha nebyla dosud zastavěna.

Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že většina území dosud nezastavěných vykazuje vážné překážky v podobě chybějící infrastruktury, protihlukových opatření, majetkových poměrů, či neexistencí ÚPP. Velkou překážku pro další rozvoj pro celé území města vidí autor Analýzy v chybějících veřejných komunikacích, které se velkým dílem podílí na nenaplněnosti zastavitelných ploch pro více forem bydlení. Konkrétně uvádí sběrnou komunikaci spojující sídliště Máj a Šumava, která je rozhodující pro využití lokality č.3.7.2. U Branišovské silnice, lokality 3.8.1. U Hada a lokality 38.2. U Švába o celkové výměře 157 ha a dále sběrnou komunikaci spojující ulici Okružní s ulicí Strakonickou důležitou pro využití lokality 3.2.1. Za Otýlií, lokality č.3.2.4. Otýlie , lokality 2.4.3. U Pilmanova dvora a lokality č. 2.4.1 Zahrádky s celkovou výměrou více jak 90 ha.

Z hlediska jednotlivých forem bydlení je v současné době nejžádanější forma „IN", tedy zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním. U této formy bydlení je vykazováno i nejvyšší procento zastavěnosti vyčleněných ploch, které činí 66,5 %.

S výjimkou formy bydlení „SIN"- s charakter smíšeným kolektivního bydlení, kde naplněnost rozvojových ploch činí 36,1 %, nepřesahuje u ostatních forem bydlení t.j. „KOL"- obytné kolektivní, „VEN"- individuální obytné venkovské, „BZ"- bydlení zahradní, „BU"- venkovských usedlostí a „SKOL" – smíšeným kolektivního bydlení 30 %.

Vzhledem k tomu, že využití rozhodujících dosud nezastavěných ploch je spojeno s realizací nákladných investic do chybějící infrastruktury a obslužných komunikací, vyjadřuje její zpracovatel jistou obavu, že může v nedaleké budoucnosti dojít k dočasného ukončení možnosti realizace staveb pro bydlení formy „IN"- obytným individuálním a s tím spojený nežádoucí odliv aktivního obyvatelstva města do sousedních obcí, pokud nebudou učiněny patřičná rozhodnutí v realizace investic do rozvojových území města.

Shora uvedený závěr považuje zpracovatel současně za příležitost k pokusu navrhnout nové plochy pro různé formy bydlení z nezastavitelného území ZPF, které nejsou zatíženy velkými problémy.

Konkrétné jsou navrhovány pro nejžádanější formy bydlení „IN" , „KOL" a „SIN" následující lokality dosud nezastavitelného území ZPF :

1. Lokalita č. 3.1.3. - Za potokem makroblok č. 3.1.3. 003
2. Lokalita č. 3.4.5. - Za Voříškovým dvorem makroblok č. 3.4.5. 002 (část)
3. Lokalita č. 3.5.5. - České Vrbné makroblok č. 3.5.5., makroblok 3.5.5.026
4. Lokalita č. 3.9.3. - Rožnov- jih, makrobloky č. 3.9.3.048 a 4.3.9.3.052
5. Lokalita č. 4.0.1. - Haklovy Dvory, makrobloky č. 4.0.1. 098. (část), č.4.0.1..099. a makroblok č. 4.0.1.110.

Shora uvedené lokality jsou zobrazeny v celkové situaci v měřítku 1:15 000. Návrh však neobsahuje bližší údaje o jejich velikosti, infrastrukturní vybavenosti a kvalitě zemědělské půdy a případných investicích do půdy (odvodnění, závlahy). Postrádáme rovněž bližší vysvětlení požadavku na nové plochy s ohledem na očekávaný růst počtu obyvatel (respektive stagnaci počtu obyvatel) a očekávané trendy forem bydlení.

Bez ohledu na tuto skutečnost považujeme zpracovanou Analýzu za kvalitní územně technický podklad odkrývající příčiny, které brání realizaci zástavby v rozvojových územích určených územním plánem pro různé formy bydlení. Tento dokument je nepochybně dobrým základem pro další jednání jak s příslušnými orgány státní správy, tedy i Ministerstvem životního prostředí, jako dotčeným orgánem ochrany ZPF, tak i pro jednání a následná rozhodnutí orgánů Statutárního města Č.Budějovice.

Pro správné pochopení stanoviska ministerstva považujeme za vhodné znovu připomenout, že podle § 5 odst.1 zákona 334/1992 Sb. jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými § 4 shora uvedeného zákona, což znamená že pro nezemědělské účely je nutné požívat především půdu nezemědělskou, nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v zastavěném území obce a plochy, které jsou platným územním plánem určeny pro zástavbu a dosud zastavěny nebyly.

Ministerstvo nemůže plně souhlasit s jednoznačně formulovaným názorem zadavatele Analýzy, který je obsahem obdržené žádosti o naše stanovisko, že výsledky prověření naplněnosti zastavitelných ploch prokázaly potřebu uvolnění dalších ploch z nezastavitelného území, respektive dalších ploch zemědělské půdy.

V tomto směru se přikláníme k hodnocení zpracovatele Analýzy, který k vyčerpanosti ploch pro nejžádanější formu bydlení „IN" , na str. 26 uvádí ..."v dohledné době <u>může</u> dojít k dočasnému ukončení možnosti realizace na území města". Z uvedeného nechceme dovozovat, že nepovažujeme diskusi o uvolňování dalších ploch zemědělské půdy pro nejžádanější formy bydlení za potřebnou a legitimní z hlediska záměru města zabránit odlivu aktivního obyvatelstva do sousedních obcí.

Diskuse o hledání efektivního,urbanisticky zdůvodnitelného a z hlediska ochrany životního prostředí, tedy i ochrany zemědělského půdního fondu, přijatelného řešení se nemůže omezit toliko na prosazování požadavků na uvolnění nových ploch. Součástí takové diskuse musí nutně být i vážná diskuse a hledání cesty k realizaci investic podmiňujících využití ploch územním plánem již určených pro bydlení, na které logicky poukazuje pan ing. arch.Martin Timr ve své Analýze.

Není možné se příkladně nezabývat hledáním cest pro realizaci dosud chybějících sběrných komunikací spojujících sídliště Máj a Šumava a ulici Okružní s ulicí Strakonickou, tedy odstraním dosavadní překážky pro využití 247 ha ploch určených platným územním plánem pro různé formy bydlení, což představuje 67 % rozlohy dosud nevyužitých ploch určených pro bydlení.

Pokud se máme předběžně vyjádřit k nově navrhovaným lokalitám, i když u nich postrádáme důležité údaje, je ministerstvo, na základně dosavadní znalosti území, připraveno vážně diskutovat o uvolnění lokalit 3.9.3. Rožnov-jih, makroblaky č. 3.9.3.048 a 3.9.3.052 a lokality 3.1.3. Za potokem, makroblok č. 3.1.3.003.

V případě lokality 3.4.5. Za Voříškovým dvorem, makroblok č. 3.4.5.002 (část) jde o území s nejkvalitnější zemědělskou půdou v katastru města vhodnou pro zemědělské využívání, kterou označilo ministerstvo již ve fázi zpracování konceptu územního plánu města Č.Budějovic za plochu, která by neměla být navrhována k urbanizaci. Ministerstvo na svém dosavadním stanovisku i nadále trvá. Tento postoj odpovídá i urbanistické koncepci zpracovatele územního plánu pro dané území spočívající v ponechání zelených klínů podél řek vstupujících z volné krajiny do zastavěného území města.

Při posuzování navrhovaných nových lokalit bralo ministerstvo v úvahu, kromě kvality půdy a její vhodnosti pro agosystémy, i stav jednotlivých lokalit z hlediska vyčerpanosti reálně využitelných ploch územním plánem již určených pro bydlení. To souvisí příkladně s navrhovanou lokalitou 3.5.5., makroblok č. 3.5.3.026 České Vrbné, kde se v bezprostřední návaznosti nachází lokalita 3.5.5., makroblok č. 3.5.5.013 o výměře 8,341 ha , který je dosud nezastavěn. Nemáme proto důvod měnit naše dosavadní negativní stanovisko na uvolnění této lokality pro bytovou zástavbu.
Poslední navrhovaná lokalita č. 4.0.1. Haklovy Dvory , makrobloky č. 4.0.1. 098 (část), 4.0.1. 099 a 4.0.1.110. je tvořena souvislou plochou orné půdy vhodnou pro zemědělské využívání přecházející do volné krajiny. S ohledem na námi výše zdůrazňovanou potřebu respektování zásad ochrany ZPF dle zák. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, spočívající pro posuzovaný případ v přednostním využití ploch, které jsou platným územním plánem určeny k zástavbě a dosud zastavěny nejsou, nepovažujeme požadavek na uvolnění této lokality jako akceptovatelný.

V Č.Budějovicích dne 23.3.2007

Ing. Václav Osovský
ředitel
odboru výkonu státní správy II

Ministerstvo životního prostředí
odbor výkonu státní správy II