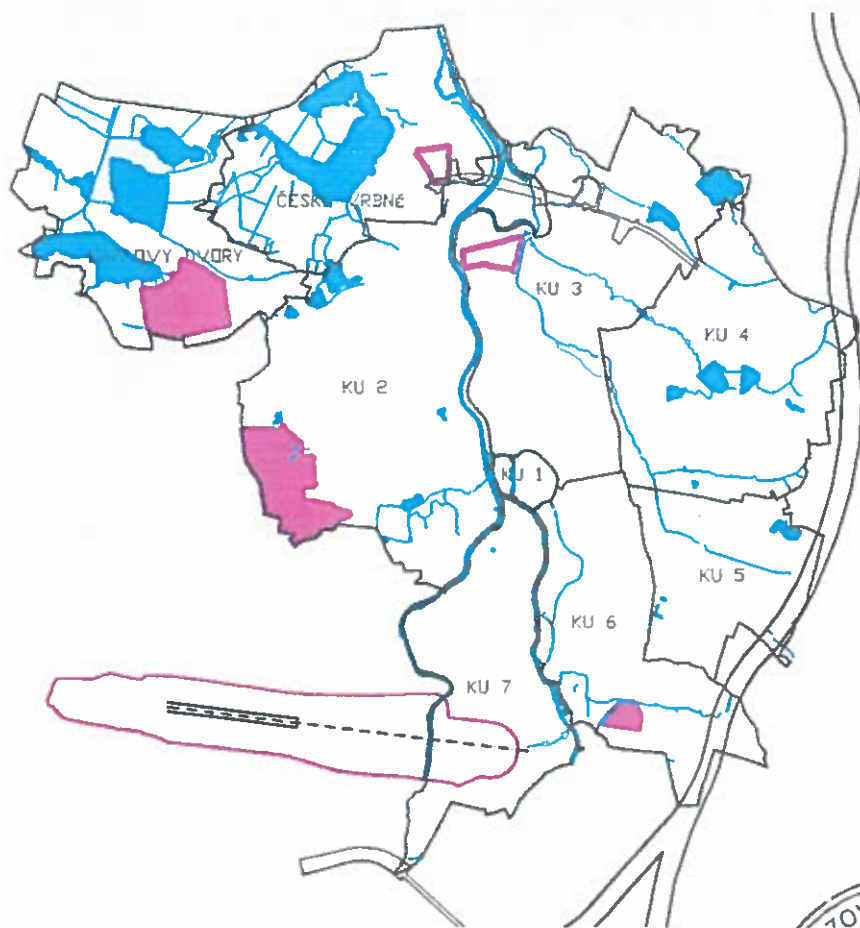


AKTUALIZACE č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE

ANALÝZA NAPLNĚNOSTI ZASTAVITELNÝCH PLOCH, URČENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE PRO RŮZNÉ FORMY BYDLENÍ

ČÁST NÁVRH NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH



MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor územního plánování
1

2.6.16



ČISTOPIS



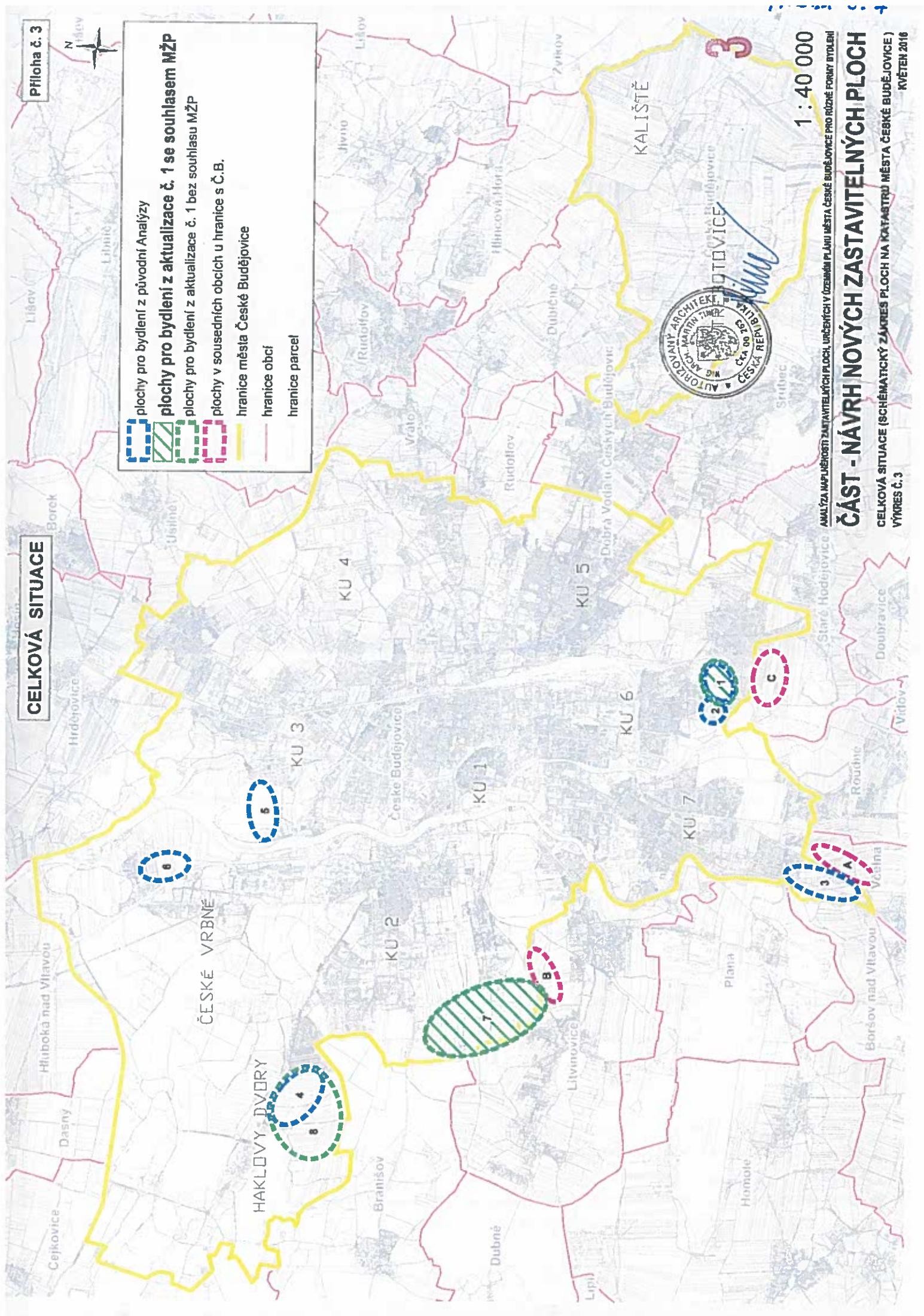
3

CELKOVÁ SITUACE

Příloha č. 3



plochy pro bydlení z původní Analýzy
plochy pro bydlení z aktualizace č. 1 se souhlasem MŽP
plochy pro bydlení z aktualizace č. 1 bez souhlasu MŽP
plochy v sousedních obcích u hranice s Č.B.
hranice města České Budějovice
hranice obcí
hranice parcel



1 : 40 000

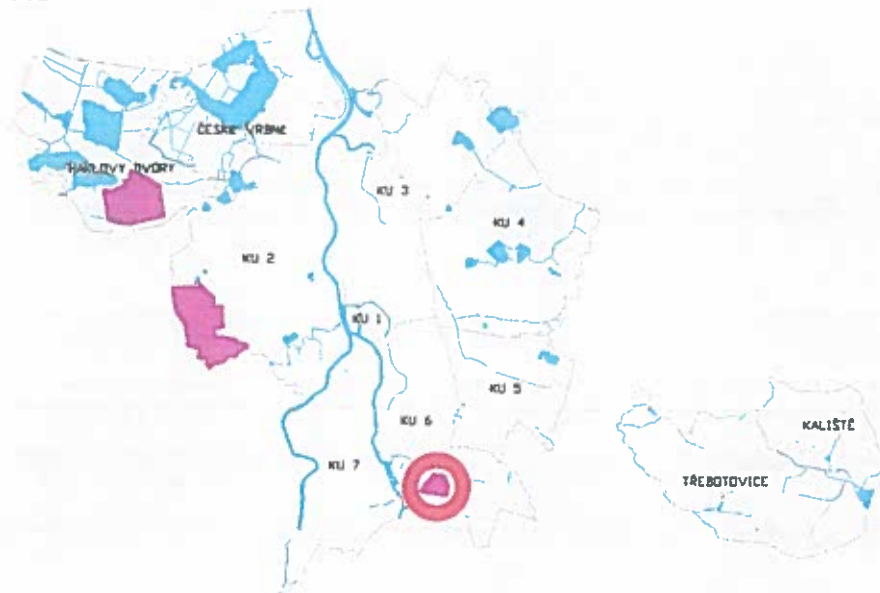
ANALÝZA MAPKÉHOŠTĚ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, URČENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE PRO RŮZNÉ FORMY BYDLENÍ
ČÁST - NÁVRH NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH
CELKOVÁ SITUACE (SCHEMATICKY ZÁKRES PLOCH NA KATASTRU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE)
VÝRES Č. 3
KVĚTEN 2016

NÁVRH NOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ UVOLNĚNÍM DALŠÍCH PLOCH Z NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

LOKALITA č. 3.1.3. Za Potokem

Katastrální území České Budějovice 6

POLOHA V KÚ



PANORAMATICKÉ FOTO



Plocha č. 1**Lokalita:** 3.1.3. Za Potokem**Způsob využití plochy:** *plochy zemědělské (ZPF)* **Výměra celkem (cca v ha):** 10,325**Majetkoprávní vztahy:** Pozemky v soukromém vlastnictví a v majetku státu (viz grafická část).**Údaje o infrastruktuře:****Doprava:**

MHD linka, vzdálenost zastávky cca 700 m

Podmiňující investice – výstavba městské komunikace dl. cca 1000 m
(vzdálenost vztažena na okraj lokality).

Doporučení – výstavba nové místní obslužné komunikace v trase cesty kolem rozvodny v Mladém.

Technická infrastruktura:**Kanalizace:** musí se řešit jako oddílná, splašková se bude muset čerpat do vzdálenosti cca 500 m**Vodovod:** ano – připojení na severní straně území**Plynovod:** ano – místo připojení na STL plynovod u jižní hranice území**Elektrická energie:** ano**Omezující limity:**

Území se nachází v hlukovém pásmu izofon pro 85 až 90 dB od předpokládaného provozu letiště Planá. Ochranné pásmo elektrického vedení VVN, upozornění – pozemek je na hranici záplavového území.

Údaje o ZPF:

Západní a severní část plocha BPEJ I. třídy ochrany, jihovýchodní část plochy - ostatní plochy, v jižní části plocha s vloženou investicí do půdy. Kód BPEJ 55211 a 55800.

HLAVNÍ PŘÍČINY, KTERÉ OVLIVŇUJÍ VYUŽITÍ PLOCHY

Plocha zemědělsky využívaná. Celý pozemek tvoří pole. Nutnost vybudování nákladné kanalizace. Je součástí navržené koncepce uspořádání krajiny a nezastavěného území *ploch zemědělských (ZPF)* dle ÚP, které zde navazují na doprovodnou zeleň zdejších vodních toků - *plochy vodní a vodohospodářské (V)*. Z důvodu polohy ve vazbě na stávající nově realizovanou rodinnou zástavbu zahradního bydlení a individuálního bydlení a v kontextu hledání dalších ploch pro bydlení je pozemek nadmíru vhodný. Vzrostlá zeleň podél toku Malše a kvalitní podmínky pro rekreaci je velkým lákadlem pro pobyt v tomto prostředí. Výstavba nových objektů pro bydlení na tomto pozemku musí splňovat přísná kritéria pro zachování přírodního prostředí.

NÁVRH NOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ UVOLNĚNÍM DALŠÍCH PLOCH Z NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

LOKALITA č. 3.1.3. Za Potokem

Katastrální území České Budějovice 6

VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU - hlavní výkres 1: 5 000



Legenda

-  hranice řešeného území
-  hranice lokalit
-  hranice katastrálního území

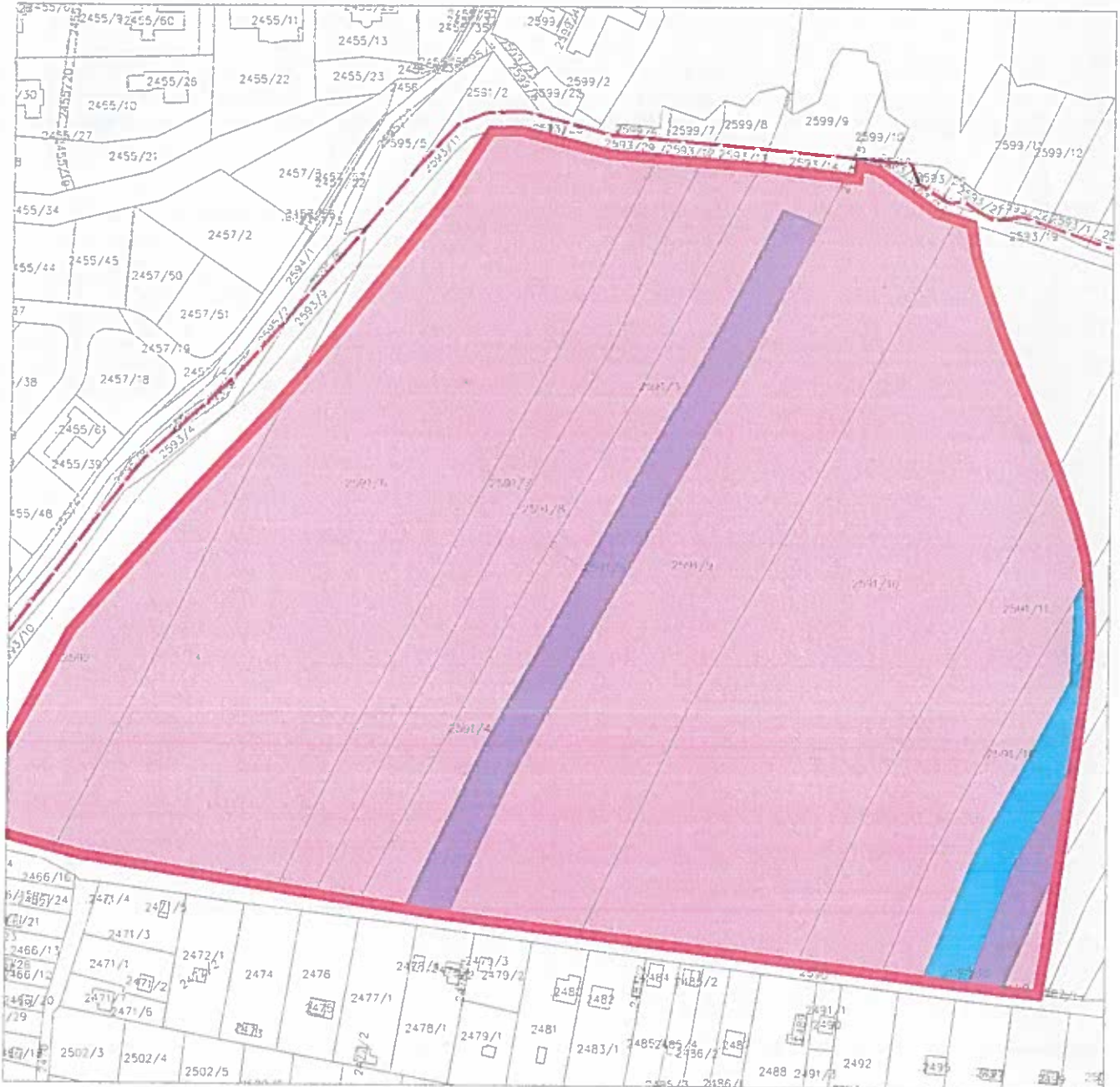


NÁVRH NOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ UVOLNĚNÍM DALŠÍCH PLOCH Z NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

LOKALITA č. 3.1.3. Za Potokem

Katastrální území České Budějovice 6

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY 1: 2 500



Legenda

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|------------------|
| | hranice řešeného území | | soukromý majetek |
| | hranice řešeného území ÚP | | majetek města |
| | hranice lokality | | majetek státu |
| | hranice katastrálního území | | |

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

Ministerstvo životního prostředí

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 kolonií, 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 na 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

Ministerstvo životního prostředí

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 zábořem další zemědělské 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 zábořem další zemědělské půdy prověřit a redukcí 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

K bodu: Prezentace Aktualizace č. 1 územní studie "Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení", ČÁST - NÁVRH NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Rada města České Budějovice přijala **u s n e s e n í č. 567/2016:**

rada města

I. b e r e n a v ě d o m í

prezentaci Aktualizace č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“, ČÁST – NÁVRH NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dále též Aktualizace č. 1“),

II. u k l á d á

1. Ing. Petrovi Holickému, náměstkovi primátora, zahájit prostřednictvím majetkového odboru a odboru informačních a komunikačních technologií přípravu změny katastrálních hranic pro začlenění ploch A (v k. ú. Včelná), B (v k. ú. Litvínovice) a C (v k. ú. Staré Hodějovice) do katastru města České Budějovice dle Aktualizace č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“, ČÁST – NÁVRH NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH,
2. Ing. Lubošovi Lacinovi, vedoucímu odboru územního plánování,
 - a) zajistit zpracování čistopisu Aktualizace č. 1,
 - b) po dopracování čistopisu Aktualizace č. 1 schválit možnost jejího využití dle § 25 stavebního zákona jako podkladu pro změnu územního plánu České Budějovice většího rozsahu a podat návrh na vložení dat o této aktualizaci do evidence územně plánovací činnosti.