



KUCBX00N3P6B

K R A J S K Ý   Ú Ř A D



J I H O Č E S K Ý   K R A J

## ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ

č.j.: **KUJCK 64625/2017/OZZL/2**  
sp.zn.: **OZZL53475/2017/jasif**datum: **23. 5. 2017**vyřizuje: **Ing. Jana Šiftová**telefon: **386 720 734**Městský úřad Tábor  
odbor územního rozvoje  
Žižkovo náměstí 2  
390 15 Tábor, DSVěc: **Stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Tábor**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), obdržel dne 24. dubna 2017, jako dotčený orgán podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), návrh zprávy o uplatňování územního plánu Tábor souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona. Návrh zprávy obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. Předmětem změny jsou především rozsáhlé plochy výroby a skladování na ploše cca 77 ha. Jedná se jak o nové návrhové plochy na ploše cca 34 ha tak o dvě změny funkčního využití z plochy letiště a z plochy pro bydlení a občanskou vybavenost na ploše cca 43 ha. Dále jsou předmětem změny nové plochy pro bydlení (cca 2, 8 ha) a 6 změn funkčního využití.

Na základě kompetencí svěřených krajskému úřadu a podle zvláštních právních předpisů na úseku životního prostředí krajský úřad sděluje následující:

Stanovisko podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon)

Na základě návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Tábor včetně pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona krajský úřad sděluje, že **požaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu Tábor na životní prostředí.

Po důkladném prostudování předložené změny a ústním jednání na MěÚ Tábor dne 22. 5. 2017 byla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (dále „Vyhodnocení SEA“), a to převážně z těchto důvodů:

- změna územního plánu má prověřit na ploše 77 ha rozsáhlé plochy pro výrobu a skladování (včetně plochy pro výstavbu velkoplošných skleníků - 12 ha),
- změna územního plánu Tábor tedy nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona (např. bod 10.6. přílohy č. 1 v kategorii II zákona).

Vyhodnocení SEA bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti správního území města Tábor se všemi možnými negativními dopady na všechny složky životního prostředí (především záborů ZPF, narušení ochrany krajinného rázu, nevratné změny v území) a veřejné zdraví (nárůst dopravy, odvádění, čištění, případně jiné zneškodňování odpadních vod).

Vyhodnocení SEA bude obsahovat posouzení kumulativních a synergických vlivů změny územního plánu Tábor na životní prostředí a veřejné zdraví. Návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití.

Vyhodnocení SEA se zaměří zejména na posouzení nadměrného rozvoje ploch pro výrobu a skladování.

*Nové návrhové plochy:*

1b) výrobní plochy pro umístění mobilní betonárny (1,9 ha)

1d) výroba a skladování (3,3 ha)

1h) výstavba velkoplošných skleníků (12,2 ha)

3c) výroba a skladování (11 ha)

3d) výroba a skladování (4,2 ha)

*Plochy změn funkčního využití:*

3a) z letištní plochy výroba a skladování (15,7 ha)

3b) z ploch pro bydlení a občanskou vybavenost plochy výroba a skladování (27,8 ha).

Vyhodnocení SEA bude také obsahovat vyhodnocení záborů ZPF s podrobnějším vyhodnocením záborů zemědělské půdy s třídou I. a II. ochrany, neboť tyto půdy lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Změna územního plánu Tábor bude také vyhodnocena z hlediska potřeby a logického vývoje města vzhledem k nadměrným záborům ZPF – cca 80 ha (zhodnocení dosavadního vývoje, zdůvodnění potřeby a umístění rozsáhlých návrhových ploch).

Součástí Vyhodnocení SEA bude i návrh případných opatření k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Nedílnou součástí změny územního plánu Tábor bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí, jako součást „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“, zpracované na základě ustanovení § 19 odst. 2 stavebního zákona podle přílohy ke stavebnímu zákonu, osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona.

Ve vyhodnocení bude vypracována kapitola „Závěry a doporučení“ včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska zjištěných negativních vlivů na životní prostředí s návrhem územního plánu souhlasit, souhlasit s podmínkami vč. jejich upřesnění, nebo nesouhlasit.

Tímto závěrem není dotčena povinnost posuzování konkrétních záměrů podléhajících posouzení podle tohoto zákona.

Zpracovala: Ing. Šiftová, tel.: 38672073

Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“)

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“), obdržel podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), od Městského úřadu Tábor návrh zprávy o uplatňování územního plánu Tábor, ze které vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu ve formě návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Tábor.

Předmětem předloženého návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Tábor je možnost vymezení nových rozvojových ploch, nebo změna funkčního využití ploch stávajících na osmnácti lokalitách ve správním území Tábor. (srov. viz. zpráva o uplatňování ÚP Tábor)

Krajský úřad, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením §45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu zadání územního plánu, toto

#### **s t a n o v i s k o :**

V návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Tábor se předpokládá, že změna územního plánu Tábor negativně neovlivní prvky soustavu NATURA 2000. Zadání změny územního plánu Tábor proto **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

V souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve fázi návrhu zadání územního plánu nemohou být jednotlivé záměry (požadavky), zejména jejich charakter a umístění, podrobněji specifikovány, tato podrobnost náleží až návrhu územního plánu (§ 50 stavebního zákona). Krajský úřad proto upozorňuje, že dojde-li k podstatným změnám podmínek, za kterých je toto stanovisko vydáno (§ 4 odst. 4 stavebního zákona) a návrhem územního plánu dojde k negativnímu ovlivnění soustavy NATURA 2000, může ve svém stanovisku k návrhu územního plánu (§ 50 odst. 2 stavebního zákona) požadovat posouzení podle § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem k výše uvedeným okolnostem zdejší orgán ochrany přírody **požaduje, aby byly všechny případné nové plochy vymezené na území, nebo v těsné blízkosti území soustavy NATURA 2000 podrobně vyhodnoceny a odůvodněny.**

## Odůvodnění:

Na lokalitách řešených předloženou změnou č. 5 návrhu zadání územního plánu Tábor v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Ve správním území se nachází EVL CZ0313106 Lužnice a Nežárka.

Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje na to, že předmětem ochrany ve zmiňované EVL je páchník hnědý (*Osmoderma eremita*), piskoř pruhovaný (*Misgurnus fossilis*), velevrub tupý (*Unio crassus*) a vydra říční (*Lutra lutra*). Pro velevruba tupého jde o jednu z nejvýznamnějších populací v ČR a jednu z nejrozsáhlejších lokalit v ČR. Populace je životaschopná, nacházejí se zde i mladší jedinci, což svědčí o rozmnožování. Populace je rozptýlená po toku, nikde nebyly zjištěny lokální vysoké koncentrace (v současnosti spíše se zlepšující stav populace). Páchník hnědý zde má stabilní, ale ne příliš početnou populaci. Výskyt je lokální v několika solitérních stromech a v alejích. Pro vydru říční se na daném území nachází jádro populace v ČR, druh zde prosperuje a dochází zde k pravidelnému rozmnožování. Je vysoce důležitým koridorem pro migraci daného druhu a jeho dalšího rozšiřování. Tůň poblíž PR Dráčovské tůň představují biotop velice významné a početné populace piskoře pruhované se stěžejním významem pro ochranu druhu na našem území.

*Jako nejdůležitější faktory zranitelnosti jsou uváděny:*

Pro vydru říční je největším rizikem nelegální lov a pronásledování a křížení vodních toků s komunikacemi, která ohrožují migrující jedince. Mokřadní ekosystém může místy ohrozit výstavba dálnice. Pro velevruba tupého je rizikem znečištění vody a příčné objekty neprůchodné pro rybí hostitele. Pro piskoře pruhového zazemňování či naopak odbahňování tůní a jejich znečištění. Pro páchníka hnědého je rizikem odstraňování starých, nemocných a padlých stromů.

## **Požadavky z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny**

Krajský úřad, jako příslušný orgán podle ustanovení §77a, odst. 4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny uplatňuje k návrhu zadání změny územního plánu Tábor tyto

### **p o ž a d a v k y :**

1. V rámci územního plánu řešit návaznost všech prvků územního systému ekologické stability lokální, regionální a nadregionální úrovně (dále jen „ÚSES“) na sousední katastrální území, pokud tak již nebylo učiněno.
2. Respektovat v územním plánu vymezené prvky USES ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Podmínky využití ploch biocenter a biokoridorů formulovat v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), zejména odst. 39, který stanovuje podmínky a omezení pro realizace záměrů v prvcích ÚSES. Jakékoliv změny vymezení USES a to i v regulativech využití těchto území, vyvolané podněty k návrhu, musí být projednány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.
3. Požadujeme v územním plánu upřesnit ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území (zejména s ohledem na prvky ÚSES). Tyto stavby, zařízení a jiná opatření požadujeme jednoznačně definovat a v souladu s výše uvedenou vyhláškou pro ně stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu.
4. Požadujeme, aby případné nové zastavitelné plochy byly přednostně umísťovány mimo zvláště chráněná území (dále jen „ZCHÚ“) a území prvků ÚSES.
5. Požadujeme v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, definovat v územním plánu základní podmínky ochrany krajinného rázu, např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot a to s ohledem např. na krajinnou morfologii, strukturou zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území (pokud tak již nebylo učiněno).

## Odůvodnění:

### **Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na lokalitách řešených předloženým návrhem zadání změny č. 5 se nevyskytuje žádné ZCHÚ, ani jeho ochranné pásmo. Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje na to, že se ve správním území se nacházejí přírodní památky (dále jen PP), PP Lužnice, PP Granátová skála a PP Tábor - zahrádka.

### **Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

### **Podle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Území řešené předloženým návrhem zadání změny č. 5 se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen „ObKR“), ObKR 7 – Tábořsko - Soběslavsko.

### **Podle ustanovení § 3 odst. 1b) zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na území řešeném předloženým návrhem zadání změny se nevyskytuje žádný významný krajinný prvek (dále jen „VKP“). Ve správním území se ale nacházejí tyto VKP: Louka u kempu Javorová skála, Za kostelem Jistebnice, Barokní zahrada pod Bechyňským klášterem, Cesta od nového hřbitova do Senožat, Bechyně, Křemenný val u Mlýnů, Zámecký park Strkov, Hraběcí pěšinka v Plané nad Lužnicí, Bývalý lom na Svaté Anně v Táboře, Botanická zahrada a Hráz u Blatce.

### **Podle ustanovení § 46 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na území řešeném předloženým návrhem zadání změny se nevyskytuje žádný památný strom. Ve správním území se ale vyskytuje 33 památných stromů.

### **Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na lokalitách řešených předloženým návrhem zadání změny č. 5 územního plánu Tábor, se nevyskytuje žádný prvek ÚSES regionálního ani nadregionálního významu. Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje na to, že ve správním území se vyskytují regionální biocentra (dále jen „RBC“), RBC 820 Pintovka a RBC 738 Hutecký les. Dále jsou to regionální biokoridory (dále jen RBK), RBK 318 Pintovka-Samoty, RBK 319 Pintovka-Mučírna, RBK 413 Doubí-Hutecký les a RBK 414 Hutecký-Borek. Ve správním území se dále vyskytuje velké množství lokálních prvků ÚSES.

Zdejší orgán ochrany přírody dále požaduje, aby všechny případné nové rozvojové plochy, které nenavazují na zastavěné území a jsou vymezovány do volné krajiny, byly náležitě odůvodněny z pohledu **ochrany krajinného rázu**.

Jako další podklad pro rozhodování v území je potřeba zmínit, že některé návrhové plochy z návrhu zadání změny územního plánu Tábor by se mohli dostat do rozporu s některými ustanoveními ZÚR, které vstoupily v platnost 6. 1. 2015. Jedná se o „*Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje*“.

Kde se podle odst. 3 písm. a. říká: „*Vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)*“.

V odst. 3 písm. c. se říká: „*Zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,*“.

V odst. 3 písm. g. se říká: „*Podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.*“.

Dále podle odst. 4 písm. c. kde se říká: „Při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace.“

Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje na další skutečnosti, které by měly být v návrhu změny územního plánu Tábor pro společné jednání náležitě **vyhodnoceny a zdůvodněny**, jako důležitý **podklad pro rozhodování v území**. Jedná se zejména o tyto skutečnosti:

Povinnou součástí odůvodnění návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, je: „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“. Odůvodnění by mělo obsahovat zhodnocení dosavadního vývoje, popis důvodů, proč dosud vymezené plochy nebyly využity a zároveň i uvedení z jakých předpokladů návrh vychází.

Dále se zdejší orgán ochrany přírody opírá o ustanovení podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, kde se říká: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“.

Další povinnou součástí odůvodnění změny územního plánu dle § 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona je **komplexní zdůvodnění přijatého řešení**. Orgán OOP požaduje podrobné vyhodnocení a zdůvodnění, proč dochází ke změně funkčního využití určitých ploch a proč v takovém rozsahu.

Ve všech svých úvahách nad limitem případné výstavby na plochách nenavazujících na zastavěná území se zdejší orgán ochrany opírá EVROPSKOU ÚMLUVU O KRAJINĚ, ke které Česká republika přistoupila (Florence 20. 10. 2000, č.13/2005 Sb.m.s., která vstoupila v účinnost dne 1. října 2004). Cílem úmluvy zajistit ochranu jednotlivých typů evropské krajiny.

Dále se úvahy zdejšího správního orgánu opírají o ustanovení § 18 stavebního zákona, cíle územního plánování odst.:

4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Toto vyjádření nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Zpracoval: RNDr. Kamil Zimmermann Ph.D., tel.: 386720711

Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále zákon)

Předmětem návrhu zprávy o uplatňování ÚP Tábor je mj. prověřit využití a vhodnost zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem, dále požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch a jejich potřebnost a změny funkčního využití stabilizovaných ploch.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ust. § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona

**požaduje**



- **postupovat při zpracování ÚP v souladu s § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF**, v jehož ustanovení je uvedeno, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF ve smyslu § 4 zákona, zejména:
  - odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
  - navrhnout k odnětí jen nejnútnější plochu zemědělské půdy
  - odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní, kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
  - nenavrhnout k odnětí půdu s nadprůměrnou produkční schopností zařazenou do I. a II. třídy ochrany,
  - co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
  - preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území
  - při umísťování liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF,
  - navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
- **zdůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona**, neboť další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezené pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy. Krajský úřad, jako správní orgán ochrany ZPF, bude posuzovat oprávněnost požadavků na zábor zemědělské půdy v územním plánu s cílem akceptovat jen nezbytné zábor zemědělské půdy dle postupů vymezených § 4 zákona o ochraně ZPF
- aby ÚP **obsahoval vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF** ve smyslu přílohy č. 3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Při vyhodnocování záborů ZPF je nutné se řídit společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které bylo vydáno v červenci 2011
- zohlednit § 4 odst. 3 zákona, jenž stanoví, že **nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.**

Krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, musí posuzovat oprávněnost požadavků na zábor zemědělské půdy v územním plánu s cílem akceptovat jen nezbytné zábor zemědělské půdy dle postupů vymezených § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Po posouzení orgán ochrany ZPF:

1. avizuje, že veškeré rozvojové plochy přesahující svou rozlohou 10 ha musí být projednány s MŽP, což se týká např. ploch výroby s poř. č. 1h) zemědělská výroba – skleníky, dále 3a), 3b), 3c),
2. shledal navržený územní rozvoj jednoznačně za předimenzovaný - zejména co se týče ploch výroby a že dochází k porušení zákonem stanovených zásad ochrany ZPF,
3. upozorňuje na skutečnost při navrhování změn funkčního využití, že v souladu s Vyhláškou č. 269/2009 Sb, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, byly v minulosti v rámci ploch bydlení či rekreace přesahujících 2 ha vymezeny plochy veřejných prostranství, jež by měly zůstat zachovány (nevhodné záměry v předložené zprávě: výstavba bytových domů, parkoviště, apod).

Územní plán nelze pojímat jako prostý souhrn soukromých a komerčních zájmů, ale naopak jako provázaný a strukturovaný dokument, v němž musí dominovat koncepce. Návrh zprávy, jež vychází z vyhodnocení uplatňování ÚP, tak představuje nedůvodné rozšíření zastavitelného území, které je spojené s expanzí výstavby do volné krajiny na úkor zemědělského půdního fondu, přičemž nejsou využity zastavitelné plochy převzaté z platné ÚPD, není odůvodněna z hlediska ochrany ZPF zejména nezbytnost navyšování záborů zemědělské půdy, výběr nevhodnější varianty a u některých lokalit navíc převaha veřejného zájmu. V tomto smyslu vyhodnotil krajský úřad **z hlediska ochrany ZPF za nepřijatelné lokality:**

- pro bydlení - 1a), 1c), 1f),
- pro výrobu a skladování – 1d), 3b), 3c)
- pro velkoprošné skleníky – 1h), s ohledem na specifický charakter pěstování a produkce (hydroponie) se sice jedná o využití k zemědělským účelům, ale o plochu výroby, která je zcela nevhodně umístována na zemědělské půdy s nejvyšším stupněm ochrany – třída ochrany I. a II. a narušuje ucelený půdní blok. Samotnou realizací by byl zcela popřen smysl efektivního využití zemědělské půdy a ani by nebyl využit její potenciál (výskyt půd s nejvyšší produkční schopností). V daném případě proto doporučuje orgán ochrany ZPF variantní řešení – přemístit skleníky do nedaleko situovaných zastavitelných a dosud nevyužitých ploch výroby ozn. M3 a M4.

Jak z výše uvedeného vyplývá **pořizovatel je povinen prokázat nezbytnost vymezení všech zastavitelných ploch** (jednak převzatých dosud nevyužitých, tak i nově navrhovaných), **důkladně odůvodnit s ohledem na zájmy ochrany ZPF vhodnost navržených řešení na případné rozšíření zastavitelných ploch** a u některých ještě prokázat **převahu jiného veřejného zájmu**, neboť zasahují na kvalitní zemědělské půdy s třídou ochrany I. a II.

Krajský úřad požaduje respektovat zásady ochrany ZPF, důkladně prověřit zastavěnost a využití zastavitelných ploch vymezených platným ÚP, přehodnotit celkový rozsah zastavitelných ploch, provést jejich redukcí, účelněji využít převzaté dosud nezastavěné plochy a doplnit řádné kvalifikované odůvodnění.

Zpracovala: Ing. Selingerová, tel.: 386 720 801

Ing. Zdeněk Klimeš  
pověřený vedením odboru životního prostředí,  
zemědělství a lesnictví