

KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor životního prostředí a zemědělství
Žižkova 57, 587 33 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 111, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Městský úřad Žďár nad Sázavou
Odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou

(obdrží prostřednictvím DS)

Váš dopis značky/ze dne
RUP/306/19/DF
17378/2019/MUZR, 28. 3. 2019

Číslo jednací
KUJI 31505/2019
OZP 492/2006

Vyřizuje/telefon
Petr Vopálka
564 602 523

V Jihlavě dne
23. 4. 2019

Návrh Zprávy č. 2 o uplatňování územního plánu Karlov, včetně zadání Změny č. 1 ÚP

Dne 28. 3. 2019 jsme obdrželi výše uvedený návrh Zprávy č. 2 o uplatňování územního plánu Karlov včetně zadání Změny č. 1 ÚP, který obsahuje následující:

- Platný územní plán Karlov vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu 6,310 ha, z nichž je využito 1,208 ha (19,14 %), využít zbývá 5,102 ha. Největší stavební aktivity na plochách smíšených obytných proběhly do roku 2015. V tomto období bylo vystaveno i hřiště v rámci zastavitelné plochy č. 18 resp. O1. Rodinné domy byly stavěny na plochách obytných smíšených, které jsou jednoznačné z hlediska územního a dosažitelné po stávající síti místních komunikací. Jedná se především o zastavitelnou plochu č. 5 resp. B8. Zástavba ke škodě území zde neprobíhá podle předem stanoveného konceptu - například územní studie.
- Územní plán Karlov disponuje dostatečnými rozvojovými plochami, na kterých lze realizovat různé formy bydlení podporující udržitelný rozvoj území.
- Počet obyvatel v obci postupně narůstá, v roce 2011 bylo hlášeno 81 obyvatel, v roce 2013 bylo v obci 105 obyvatel a v roce 2017 zde žilo 108 obyvatel.
- Zjištěny dílčí rozdílnosti mezi územním plánem a platnou legislativou.
- Vyhodnocen soulad s PÚR ČR a ZÚR Kraje Vysočina.
- Změna č. 1 prověří:
 - o **Záměr č.1** – požadavek na rozšíření zastavitelné plochy B9 platného ÚP o část pozemku p.č. 208/1 směrem severozápadním podél účelové komunikace a směrem jihozápadním (podél rybníka – parc. č. 216/2) o výměře cca 1200 m³ pro umístění stavby doplňující bydlení (stávající objekt na p.č. st. 125) o drobnou řemeslnou výrobu, malochov domácího hospodářského zvířectva (ovce).
Využití v platném ÚP: plochy zemědělské – meze, lada (Zm)

Problémy: Přesným naplněním požadavku vzniknou těžce obhospodařovatelné části ZPF.

- **Záměr č.2** – vyjmutí navrhované místní komunikace č. 22 a vyjmutí účelové komunikace č. 24 z konceptu ÚP. Jedná se o části pozemků p. č. 621/1;621/2; 672/1; 73/8; 88/18; 691/8; 89/9.

Využití v platném ÚP: místní komunikace č. 22 bude zajišťovat bezkolizní propojení sídel Karlov a Škrdlovice mimo dosah koridoru silnice I/37 místní komunikace č. 22 je veřejně prospěšnou stavbou označenou kódem V3. Účelová komunikace č. 24 řeší snížení počtu sjezdů na silnici I/37 (ruší se úrovně vyústění účelové komunikace zpřístupňující rybník Velké Dářko a bránu do obory na silnici I/37).

Problémy: Rušení sjezdů je řešeno v souladu se „Studii aktualizace tahu I/37“ (Viapont Brno, 2006), která je podkladem pro stanovení koncepce dopravy v ÚP.

- **Záměr č.3** – požadavek na výstavbu rodinných domů (zde plochy smíšené obytné) na pozemcích p. č. 208/3 až 208/11; 208/13 a pozemku p. č. 605.

Využití v platném ÚP: plochy zemědělské – louky a pastviny (Zk)

Problémy: Dosud je využito pouze cca 20 % v ÚP vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných. Zamýšlená plocha by přímo navazovala na areál zemědělské živočišné výroby. Severní cíp pozemku p. č. 208/9 se nachází v ZPF první třídy ochrany. Pozemek p. č. 605 se nachází mezi komunikací v majetku obce Karlov a plochou silnice I/37. Jedná se o úzký pro výstavbu rodinného domu nevhodný tvar pozemku u silnice s vysokou intenzitou dopravy.

- **Záměr č.4** – požadavek na vymezení pozemku p. č. 198/4 na plochu výroby a skladování (V) z důvodu stávajícího způsobu využití pozemku.

Využití v platném ÚP: zastavitelná plocha č. 13 – Veřejná a izolační zeleň (I)

Problémy: Izolační zeleň zde plní funkci hygienické a estetické clony. Střet se záměrem č. 3. Reagovat na skutečné využití zemědělského areálu resp. na živočišnou výrobu na stabilizované navazující ploše typu (V).

- **Záměr č.5** – požadavek na začlenění pozemku p. č. 128/28 až 128/42 a 128/44 a pozemky p. č. 703/2–703/16 do ploch přírodních – louky, pastviny (Pk)

Využití v platném ÚP: plochy přírodní – meze, lada (Pm)

Problémy: Provéřit potřebnost či nepotřebnost samostatného vymezení účelové komunikace na pozemku p. č. 703/2-703/16 dále pak na pozemku p. č. 703/17 a 703/18.

- **Záměr č.6** – požadavek na zahrnutí pozemku p. č. 208/14 do ploch smíšených obytných (B) neboť se jedná o zahradu ke stavení č. popisné 10 (parc. č. st. 41)

Využití v platném ÚP: plochy zemědělské - meze lada (Zm)

Problémy: pozemek p. č. 208/14 je v údajích KN veden jako trvalý travní porost. Plochy kódu (B) jsou plochami smíšenými obytnými. Dosavadní ÚP disponuje dostatkem ploch pro bydlení (B). Tento záměr i záměr č. 3 by v případě jejich umístění přímo navazovaly na stávající plochu výroby (V).

- **Záměr č.7** – požadavek na zařazení pozemků p. č. 621/1; 621/2; 672/1; 78/8 a části pozemku p. č. 88/18 do urbanizovaných ploch smíšených obytných.
Využití v platném ÚP: plochy zemědělské – louky a pastviny (Zk)
Problémy: Dosavadní ÚP disponuje dostatkem ploch pro bydlení (B) kam náleží v případě ÚP Karlov i plochy smíšené obytné. Kromě snad plochy na p. č. 78/8 se jedná o plochy, jejichž další urbanizace je sporná z důvodu zachování charakteristického vstupu do jádrové části sídla Karlov i ploch v dosahu negativních vlivů z pozemní dopravy na silnici I/37. Plochy vesměs v II. tř. ochrany ZPF. Koordinovat se záměrem č. 2.
- **Záměr č.8** – požadavek na změnu způsobu využití pozemku p. č. 647/1 na plochy smíšené obytné (B) navrhována je stavba rodinných domů pro přechodné nebo trvalé bydlení.
Využití v platném ÚP: plocha se změnou ve využití rekreace (R) a plocha se změnou využití veřejná a izolační zeleň (I)
Problémy: Dosah silnice I/37 se svými negativními vlivy na plochu bydlení. Dostatek zastavitelných ploch pro bydlení v sídle Karlov. Vyhodnotit potřeby sportovně rekreačních aktivit v obci.
- Nelze vyloučit, že práce na Změně č. I ÚP Karlov přinesou potřebu prověření dalších dílčích změn na správním území obce Karlov.
- Provéřit a v rámci podmínek využití ploch upravit možnosti umístování vybraných druhů staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území s ohledem na § 18 odstavce č. 5 zákona č. 186/2006 Sb. v aktuálním znění.
- Aktualizovat hranici zastavěných území na území obce Karlov.

Na základě jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí a ve smyslu ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu sdělujeme následující:

1. Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPZ), jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává toto stanovisko:

Vzhledem k tomu, že celé řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, je orgánem kompetentním k vyjádření dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů Správa CHKO Žďárské vrchy.

2. Posuzování vlivů na životní prostředí (SEA)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých

souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o EIA“) na základě předloženého návrhu Změny č. 1 územního plánu Karlov a podle § 10i odst. 2 zákona o EIA:

požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Předložený návrh předpokládá umístění ploch, u nichž nelze vyloučit, že stanovují rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 citovaného zákona.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán SEA, při posuzování návrhu obsahu Změny č. 1 ÚP Karlov identifikoval záměry na pozemcích p.č. 208/3 až 208/11, 208/13 a p.č. 605 (záměr č.3), p.č. 208/14 (záměr č.6) a p.č. 198/4 (záměr č. 4), vše v k.ú. Karlov, kde má dojít k prověření vymezení ploch pro bydlení (záměry č. 3 a 6) a zrušení izolační zeleně, na jejímž místě má být vymezena plocha pro výrobu (záměr č. 4). V těsné návaznosti na plánované záměry se nachází stávající plochy zemědělské výroby. Vymezením plochy pro bydlení a dále zrušením plochy izolační zeleně a vymezením plochy pro výrobu tak dojde k přímému střetu ploch rozdílného funkčního využití, které může přinést potencionálně negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatelstva.

Stanovisko (č.j. 01114/ZV/2019) dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, vydala dne 29. 3. 2019 Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy, Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou. V uvedeném stanovisku bylo konstatováno, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000) na území CHKO Žďárské vrchy.

Vyhodnocení musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví.

Při vyhodnocení vlivů uvedených ploch je třeba přihlídnout mimo jiné k:

- prostorovému řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny (bez proluk a s návazností na další záměry apod., tříd ochrany zemědělského půdního fondu),
- aspektu využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci (nárůst zastavitelného území),
- aspektu potřeby vymezení zastavitelných ploch a jejich přiměřenosti k předpokládanému demografickému vývoji,

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky pro řešení předpokládaných problémů a střetů zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí v širším dotčeném území:

- dopad na volnou krajinu z hlediska dotčení významných krajinných prvků, krajinného rázu, refugij zvláště chráněných druhů, migračně významného území, dopadu na ÚSES, dopad na kvalitu půdy a její využívání,
- vyhodnotit dopad umístění nových ploch na hlukovou a imisní situaci (včetně vlivu z automobilového provozu – dodržení zákonných limitů) a to zejména v obytných částech obce i sousedních obcí, včetně případného návrhu opatření k eliminaci negativního vlivu,
- vyhodnotit vlivy z hlediska zvýšení dopravní zátěže provozem vůči stávající a navrhované obytné zástavbě, zejména narušení faktoru pohody bydlení a na základě vyhodnocení stanovit bližší specifikaci možného využití ploch,

- vliv umístění výstavby na změnu odtokových poměrů v území zejména z důvodu zastavění území zpevněnými plochami většího rozsahu,
- vyhodnotit dopad na vysoce chráněnou zemědělskou půdu zejména v souvislosti s případným využitím půd nižší třídy ochrany, reálné potřeby zastavitelných ploch a využití zastavěného území (proluky, nezastavěné pozemky, využití brownfields),
- vyhodnotit slučitelnost umístění ploch s rozdílným způsobem využití a to v přímém střetu plochy pro výrobu se stávajícími i návrhovými plochami bydlení.

Součástí vyhodnocení bude vypracování kapitoly závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu ke koncepci s uvedením výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivými plochami a s územním plánem jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění anebo nesouhlasit. Variantně by měla být též zpracována plánovaná opatření, jejichž cílem je eliminace, minimalizace nebo kompenzace negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude v další fázi projednávání nedílnou součástí řešení územně plánovací dokumentace, kterou pořizovatel předá na Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství k vydání stanoviska dle zákona o EIA.

V průběhu zpracování vyhodnocení doporučujeme úzkou spolupráci zpracovatele ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA.

Zpracovatelem vyhodnocení vlivů na životní prostředí musí být pouze osoba k tomu oprávněná podle § 19 zákona o EIA.

3. Vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává vyjádření dle § 5 odst. 2 zákona k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Karlov, včetně zadání Změny č. 1 ÚP:

U nových ploch se zábořem ZPF požadujeme tento dostatečně odůvodnit s ohledem na § 4 zákona a § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zejména ve vztahu ke stávajícím zastavitelným plochám platného ÚP stejného funkčního využití. Upozorňujeme, že umístěním nových zastavitelných ploch nesmí docházet ke vzniku proluk, rozporu s § 4 zákona, narušení organizace ZPF, k neodůvodněnému rozšiřování do volné krajiny, neodůvodněnému záboru vysoce chráněné půdy, zvláště v případě, že je možné navrhovat zábor na půdách v nižší třídě ochrany, atd. ...

Orgán ochrany ZPF upozorňuje, že dle § 4 odst. 3 novely zákona o ZPF, která je v účinnosti od 1. 4. 2015, **lze pozemky na I. a II. tř. ochrany ZPF odnímat pouze ve výrazně převažujícím veřejném zájmu**. Pokud tedy nedojde k dostatečnému odůvodnění výrazně převažujícího veřejného zájmu na půdách vysoce chráněných, nebude k takovým návrhovým plochám uděleno orgánem ochrany zemědělského půdního fondu kladné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona o ZPF.

Orgán ochrany ZPF na základě předběžného posouzení jednotlivých záměrů zjistil, že některé záměry se dotýkají půd I. a II. třídy ochrany, které je možné ze zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem

ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 3 zákona). Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení tímto výrazně převažujícím veřejným zájmem není.

Z předložené Zprávy dále vyplývá, že územní plán vymezuje výrazně dostačující počet nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. S ohledem na další záměry, které vymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení, bude orgán ochrany ZPF v další fázi projednávání důsledně posuzovat využití stávajících zastavitelných ploch a jejich celkovou výměru s ohledem na demografický potenciál. Pokud nebude jednoznačně prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, bude k novým návrhovým plochám uplatněno nesouhlasné stanovisko.

Žádáme o předložení jednoho paré vyhodnocení dle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. společně s oznámením o projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Karlov.

„otisk razítka“

Ing. Petr Vopálka
úředník odboru životního prostředí a zemědělství