



KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX01A9YPD

Váš dopis zn.: MUM-2614/2023/DH
Ze dne: 2. 11. 2023
Naše č. j.: KUJCK 142408/2023
Sp. zn.: OZZL 130498/2023/mato1 SO

Město Mirovice
Náměstí Mikoláše Alše 18
398 01 Mirovice (DS)

Vyřizuje: Ing. Bc. Martina Tomášková
Telefon: 386 720 770
E-mail: tomaskova@kraj-jihocesky.cz

Datum: 6. 12. 2023

Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) po seznámení s výše uvedeným návrhem změny č. 2 územního plánu Mirovice vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým

nesouhlasí

s návrhem změny č. 2 územního plánu Mirovice.

Předmětem změny č. 2 územního plánu Mirovice jsou následující úpravy:

1. vymezení zastavitelné plochy **Z.86** a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 1559 v k. ú. Lučkovice z využití Plochy zemědělské (ZPF) na využití Plochy bydlení venkovské (lokalita Z2-1),
2. zahrnutí pozemku parc. č. 129/2 v k.ú. Mirovice do součásti sousední plochy bydlení městského charakteru BM (lokalita Z2-2),
3. doplnění do podmínek pro Plochu technické infrastruktury **Z.68** (v předchozím ÚP Z.MI.21), že právě pro tuto konkrétní plochu je také přípustné vybudování fotovoltaické elektrárny (lokalita Z2-3),
4. převedení zastavitelné plochy **Z.56** (v předchozím ÚP Z.MI.8) do 1. etapy návrhu (lokalita Z2-4),
5. převedení územního plánu Mirovice do jednotného standardu v souladu s ust. § 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a s požadavky vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh změny územního plánu především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Posouzením návrhu podle výše uvedených ustanovení krajský úřad konstatuje, že návrh nerespektuje základní zásady ochrany ZPF stanovené v § 4 zákona.

Krajský úřad nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení **Z.86** (lokalita Z2-1) na části pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice v rozsahu 0,2045 ha.

Plocha **Z.86** je navržena v rozporu s ust. § 4 zákona, podle kterého je nutné nejprve navrhovat k zástavbě nevyužité pozemky v zastavěném území a pozemky v zastavitelných plochách. Nebyla tak prokázána nezbytnost záboru půdy pro další plochu s funkčním využitím bydlení dle § 4 zákona. Za nezbytný případ se dle § 4 odst. 2 zákona považuje zejména neexistence zastavitelných ploch v platném územním plánu pro shodný účel využití.

Město Mirovice disponuje v platném územním plánu dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení. V místní části Lučkovice města Mirovice, kde se nově navrhovaná plocha vymezuje, je vymezeno cca 5 ha zastavitelných ploch k bydlení (Z.2, Z.3, Z.7, Z.9, Z.11), které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity.

Dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Tato podmínka nebyla v návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice splněna. Dovolujeme si upozornit, že žádosti jednotlivých vlastníků pozemků nejsou samy o sobě dostatečným důvodem pro vymezování stále dalších zastavitelných ploch a nelze je považovat za jediný obecný zájem pro další rozvoj území. 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 zábory zemědělské půdy dle postupů stanovených v § 4 zákona.

K ostatním změnám, které jsou předmětem tohoto návrhu, nemá krajský úřad námitek.

Krajský úřad po posouzení návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice konstatuje, že v návrhu nebyly splněny základní požadavky uvedené v ust. § 4 zákona a nebylo naplněno ustanovení § 5 odst. 1 zákona. Vzhledem k výše uvedenému nelze s navrhovanou změnou souhlasit.

Ing. Zdeněk Klimeš
vedoucí odboru