



JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD
Odbor kancelář hejtmana
Úsek vedoucího odboru
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice



KUCBX011LNS0

Váš dopis zn.:
Ze dne: 21. 12. 2021
Naše č. j.: KUJCK 142322/2021
Sp. zn.: KHEJ 141765/2021/kakr SO

Vyřizuje: Bc. Kamila Křížová
Telefon: 386 720 225
E-mail: krizovak@kraj-jihocesky.cz

Datum: 22. 12. 2021

Odpověď na žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 21. 12. 2021 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 21. 12. 2021, v níž požadujete poskytnutí následujících informací:

Stanovisko Oddělení ochrany přírody, ZPB, SEA a CITES, které bylo vydáno k návrhu Územního plánu Jistebnice, který byl ke schválení na Kraj předložen cca v červenci 2021.

K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

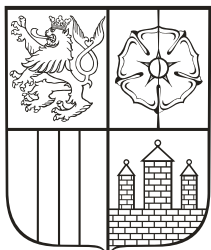
Vaší žádosti jsme vyhověli a požadované stanovisko Vám zasíláme v příloze.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola
vedoucí odboru

Příloha

Stanovisko čj. KUJCK 80903_2021.pdf



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



KUCBX0100BPT

Váš dopis zn.:

Ze dne:

18. 5. 2021

Naše č. j.:

KUJCK 80903/2021

Sp. zn.:

OZZL 56957/2021/mise SO2

Městský úřad Jistebnice

Náměstí 1

391 33 Jistebnice

Vyřizuje:

Ing. Miloslava Selingerová

Telefon:

386 720 801

E-mail:

selingerova@kraj-jihocesky.cz

Datum:

19. 7. 2021

Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu územního plánu Jistebnice

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů posoudil předloženou dokumentaci – návrh ÚP Jistebnice a v souladu s § 5 odst. 2 zákona

uděluje souhlas
s předloženým návrhem ÚP Jistebnice,
s předpokládaným zábořem ZPF: 44,59 ha.

Funkční využití ploch:

Funkční využití	Celkem ZPF
bydlení	11,01
smíšené obytné	15,43
obč. vybavení	3,67
veř. prostranství	2,73
zeleň	0,90
techn. infrastruktura - ČOV	2,41
výroba a skladování	7,55
smíšené výrobní	0,89
Celkem	44,59 ha

Tabulka odnětí půdy ze ZPF podle tříd ochrany ZPF:

Třída ochrany					Celkem
I.	II.	III.	IV.	V.	
24,74 ha	6,11 ha	4,60 ha	0,26 ha	8,88 ha	44,59 ha
55,5 %	13,7 %	10,3 %	0,6 %	19,9 %	100 %

Podstatnou skutečností, která významně ovlivnila celé pořízení ÚPD, je, že Město Jistebnice nemá platný územní plán. Zastavitelné plochy jsou vymezeny úměrně vzhledem k velikosti celého správního území obce, které čítá 28 místních částí a desítky roztroušených samot v zemědělské krajině. V předložené ÚPD je k dispozici výčet dotčených katastrálních území: Božejovice, Chlum u Jistebnice, Cunkov, Drahněnice, Jistebnice, Makov u Jistebnice, Orlov u Jistebnice, Padařov, Plechov, Pohoří u Jistebnice, Svoříž, Vlášence u Makova a Zvěstonín.

Urbanistická koncepce se člení na koncepci venkovských sídel v severní části správního území, koncepci venkovských sídel v jižní části správního území, koncepci pro solitérní lokality a pro město Jistebnice. Koncepce je nastavena tak, aby se dosáhlo racionálního rozvoje sídelní struktury s důrazem na kvalitní bydlení, podnikání, rekreaci a podporu cestovního ruchu, dále aby byla dobudována chybějící technická infrastruktura (viz ČOV v sídle Jistebnice, Padařov, Makov u Jistebnice a Vlášence u Makova) a územně stabilizován koridor pro vybudování vysokotlakého plynovodu Olší – Jistebnice ozn. VT-Ep2.

Jižní část správního území Jistebnice se vyznačuje většími sídly a kompaktnější zástavbou zatímco severní část správního území se vyznačuje rozvolněnější zástavbou a menšími sídly. Sever při hranici se Středočeským krajem, který má víceméně podhorský charakter, nejvíce ovlivnil vznik sjezdovky na východním svahu Javorové skály směrem na Monínec a vybudování golfového hřiště západně od Aleniny Lhoty. Zdejší zemědělské areály jsou orientovány na agroturistiku - viz Cunkov. Solitérní lokality představují roztroušené samoty v rurální krajině, (staré mlýny, hamry, bašty či hájenky apod.) a pořizovatel doporučuje zachovat tuto unikátní urbanistickou formu v současné podobě a nenarušovat ji povolováním staveb ať už pro bydlení, rekreaci či občanskou vybavenost. Pro město Jistebnice je koncepce řešena formou městského jádra s okrajovými lokalitami rozdílných funkcí s cílem provázet bydlení, nerušíci výrobu (menší řemeslné provozy) a posílit občanské vybavení a služby (obchody, administrativa, pohostinství, wellness, ad.).

V návrhu změny ÚP jsou vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na ZPF a zastavitelné jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území (bylo vymezeno k 21.3.2021) tak, aby navazovaly na urbanistickou strukturu sídel, využily jejich rozvojový potenciál a přizpůsobily podmínky rozdílnému charakteru jednotlivých sídel. Pro samotné sídlo Jistebnice jsou navrženy rozvojové plochy v návaznosti na urbanizované území, které umožní racionální rozvoj bydlení, podnikání, výroby a služeb. Pro ostatní sídla ve správním území je prioritou zachovat venkovský ráz, kde se mísí obytná funkce s podnikáním. Obsahem předmětného územního plánu je navržení především ploch pro bydlení a smíšené obytné využití venkovské, a s tím související plochy veřejných prostranství, technické a občanské infrastruktury. Návrh územního plánu nerozvíjí plochy individuální rekreace s ohledem na četné krajinné hodnoty, pouze stabilizuje stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Centrální čistírna odpadních vod jsou navrženy v sídlech, kde s ohledem na podmínky v území je realizace proveditelná.

V celém správním území byly vymezeny následující zastavitelné plochy – dle funkčního využití:

- **bydlení:** Jistebnice (BI-1 až BI-8),
- **bydlení hromadné:** Jistebnice (BH-1)
- **smíšené obytné:** Jistebnice (SV-1), Božejovice (SV-2, SV-16), Padařov (SV-3 až SV-6), Makov (SV-7), Vlášence (SV-8, SV-9), Hůrka (SV-11 až SV-13), Drahnětice (SV-15), Pohoří (SV-17), Křivošín (SV-18, SV-13), Horní Smrkov (SV-19), Chlum (SV-20), Ostrý SV-21, Cunkov (SV-22),
- **obč. vybavenost - sport:** Jistebnice (OS-1),
- **obč. vybavenost - golf:** Alenina Lhota (OX-1 až OX-3),
- **veřejná prostranství:** Jistebnice (PX-1 až Px-6), Padařov (PX-8 až Px-10), Makov (PX-11), Vlášence (PX-12, PX-13), Hůrka (PX-15, PX-16), Drahnětice (PX-17, PX-18), Božejovice (PX-19), Pohoří (PX-20), Horní Smrkov (PX-21), Alenina Lhota (PX-22),
- **zeleň (zahrady a sady):** Padařov (ZZ-1), Svoříž (ZZ-2), Křivošín (ZZ-3),
- **techn. infrastruktura (ČOV):** Jistebnice (TW-1), Padařov (TW-2), Makov (TW-3), Vlášence (TW-4).

Územní plán vymezuje i plochy přestavby (obč. vybavenost - komerce OK-1 v Jistebnici a smíšené obytné využití SV-10, SV-14 a veřejné prostranství PX-16 v Hůrce), z nichž jedna se týká areálu zámku s anglickým parkem pro novou občanskou vybavenost, která má zatraktivnit jižní část města a obnovit využití v minulosti znehodnoceného území (brownfield). Dále je respektováno výhradní ložisko nerostných surovin Drahnětice 2 (cihlářské suroviny) a CHLÚ Drahnětice II, jejichž hranice jsou vyznačeny v koordinačním výkresu. Ložisko je evidováno jako netěžené a je zde zachován současný stav využití, který neztíží jejich případné budoucí využití.

Návrhové plochy vymezené touto ÚPD zasahují cca ze 70 % zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany. Výskyt těchto zemědělských půd s vysokým stupněm ochrany je významným limitujícím faktorem pro další rozvoj obce a nelze se takovým záborům zcela vyhnout. Největší podíl zastavitelných ploch tvoří plochy určené k bydlení (11 ha) a pro smíšené obytné využití (cca 15 ha). Pro rozvoj bydlení jsou v sídle Jistebnice koncepčně navrženy dva hlavní směry SV a JZ, kde probíhá příprava území na výstavbu rodinných domů – zainvestování základní dopravní a technickou infrastrukturou – viz lokality s převažujícím veřejným zájmem na podpoře bydlení ozn. BI-4, BI-5, BI-7, BI-8 a BH1. Obdobně v dalších sídlech se jedná o plochy smíšené obytné většího rozsahu ozn. SV7 v Makově, SV-8 ve Vlášenci a SV-15 v Drahněticích. Rovněž rozšíření stávajících ploch jednak výroby a skladování (HK-1 v Drahněticích, VZ-2 ve Vlášenci, a VZ-4 v Ovčíně), tak specifické občanské vybavenosti (fungující golfové hřiště) – viz lokalita OX-3 v Alenině Lhotě, lze považovat za logický a věcný argument, jenž

svědčí ve prospěch jejich dalšího rozvoje. Plošně nejnáročnější jsou v posuzovaném návrhu dvě lokality, a to na severu Padařova pro smíšené obytné účely SV-4 vč. vymezených ploch veřejného prostranství PX-8 a PX-9 v celkovém rozsahu cca 2,4 ha na pozemcích s V. třídou ochrany a podmíněna vypracováním územní studie a dále v sídle Ovčín plocha VZ-4 určená pro účely výroby zemědělské v rozsahu 3,6 ha. Původní sousední zemědělský areál bude novým majitelem revitalizován a záměrem je rozšířit rozvojovou plochu tak, aby bylo možné začlenit navazující výrobní provozy na zemědělskou prvovýrobu.

Zpracovatel soustředil rozvojové plochy převážně na okrajích sídel v návaznosti na zastavěné území, kde jsou dobře dostupné z místního komunikačního systému a lze předkládat jejich dobré napojení na stávající inženýrské sítě. Zábory ZPF byly odůvodněny a v případě dotčených zemědělských půd s vysokým stupněm ochrany (I. a II. třída ochrany) byl prokázán převažující veřejný zájem obce na podpoře bydlení a souvisejících ploch zkvalitňujících bydlení (veřejná prostranství, technická a občanská vybavenost). Pro výrobní plochy lze spatřovat převahu veřejného zájmu víceméně v obecné podpoře a stabilizaci podnikání a rozšíření možností místních pracovních příležitostí.

Rozvojové plochy jsou zpravidla vhodně soustředěny v návaznosti na zastavěné území či do stávajících proluk, kde jsou dobře dostupné z místního komunikačního systému a lze předkládat jejich dobré napojení na stávající inženýrské sítě, aniž by docházelo k narušení organizace zemědělského půdního fondu a vznikaly hůře dopravně dostupné a obtížně obdělavatelé zbytkové plochy.

Nezbytnost vymezení rozvojových ploch byla odůvodněna:

- absencí platného územního plánu
- demografickým rozbohem a vyhodnocením potřeby zastavitelných ploch
- odkazem na rostoucí počet trvale bydlících osob (2027 obyv. v r. 2020) a přiměřený rozvoj
- zvýšení kvality veřejné vybavenosti (podpora občanské vybavenosti – plochy určené pro sport, komerci, veřejná prostranství a vybudování ČOV atd.)
- s ohledem na předpokládaný rozvoj v souvislosti s výhodnou polohou v atraktivním životním prostředí a turistickým potenciálem

Po posouzení předložené dokumentace může orgán ochrany ZPF konstatovat, že její zpracovatel respektoval zásady plošné ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace dodržoval ustanovení § 5 zákona. Lze předpokládat, že návrhem zastavitelných ploch nebude narušena celková organizace a využití ZPF, odtokové poměry ani cestní síť. Orgán ochrany ZPF je považuje za přiměřené velikosti, významu a předpokládanému vývoji obce.

Tento souhlas nenahrazuje souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona.

Ing. Zdeněk Klimeš
vedoucí odboru

Rozdělovník

- Městský úřad Jistebnice, Náměstí 1, 393 33 Jistebnice (DS)