

ORÚP/6003/11/Hv  
Dokuc. 17.2.2011

# KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

## ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Městský úřad Ostrov  
Odbor rozvoje a územního plánování  
Klínovecká 1204  
363 20 Ostrov

Váš dopis značka / ze dne  
ORÚP/01458/11 / 13.1.2011

Naše značka  
590/ZZ/11

Vyřizuje / linka  
Mgr. Zemanová/297

Karlovy Vary  
4.2.2011

**Věc: Stanovisko dotčeného orgánu k připomínce a námitce k návrhu Územního plánu Abertamy uplatněným v rámci řízení o územním plánu.**

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 13 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF"), obdržel žádost Městského úřadu Ostrov, Odboru rozvoje a územního plánování, o stanovisko k připomínce a námitce k návrhu Územního plánu Abertamy (dále jen „ÚP“) ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). K žádosti byly doloženy 1 připomínka a 1 námitka vlastníků pozemků dotčených návrhem zastavitelných ploch, které byly uplatněny v rámci řízení o územním plánu.

Krajský úřad připomínku a námitku posoudil podle zákona o ochraně ZPF a s ohledem na postup k zajištění ochrany ZPF při zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“). Rovněž bylo přihlédnuto k metodickému pokynu MŽP ČR - odboru lesa a půdy ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 (dále jen „metodický pokyn“).

Posouzení vycházelo zejména z odůvodnění a podkladů (příloh) doložených k námitce a připomínce, dále z výsledků místního šetření, z projednání návrhu územního plánu s pořizovatelem, autorizovaným architektem a starostou města dne 18.6.2009 a dále z veškeré dokumentace návrhu ÚP Abertamy.

V souladu s ustanovením §17a písm. a) zákona o ochraně ZPF uplatňuje krajský úřad podle § 5 odst. 2 tohoto zákona následující **stanovisko** k připomínce a námitce podaným v rámci řízení o návrhu ÚP Abertamy:

1. Připomínka JUDr. Jaroslava Němce, Hřebečná 43

název a popis připomínky: „zahrnutí pozemků jako stavební“

vymezení území dotčeného připomínkou: „1340/11, 1329/1, 1329/4, 1329/6, 1329/11, 1894“

odůvodnění připomínky: „výstavba – rozšíření výstavby kolem penzionu Ilma, posunutí sjezdovky k meliorační strouze na parcele 1364/11“

K první části připomínky týkající se požadavku vlastníka na zahrnutí pozemků p. č. 1340/11, 1329/1, 1329/4, 1329/6 a 1329/11, 1894 jako stavebních krajský úřad sděluje následující.

Pro rozšíření sportovního zázemí penzionu Ilma byla v upraveném a posouzeném návrhu ÚP Abertamy vymezena nová zastavitelná plocha občanského vybavení H/Z – O2 (sportovní zázemí penzionu Ilma – OS) o výměře 0,58 ha. Tato zastavitelná plocha zabírá část pozemků p. č. 1340/11 a p. č. 1329/1 v k. ú. Hřebečná, které jsou předmětem připomínky. Vlastník zřejmě požaduje pro „rozšíření výstavby kolem penzionu Ilma“ navýšení rozsahu této zastavitelné plochy nad vymezený rámeček, příp. vymezení další zastavitelné plochy. V námítce není uvedeno, pro jaké funkční využití je rozšíření zastavitelných ploch požadováno a není ani popsán konkrétní záměr.

Krajský úřad připomínku - požadavek vlastníka na rozšíření plochy pro výstavbu kolem penzionu Ilma - posoudil z hlediska ochrany ZPF. Přihlédl přitom k předloženému odůvodnění. Dle údajů katastru nemovitostí pozemky p. č. 1340/11, p. č. 1329/1, p. č. 1329/4, p. č. 1329/6 a p. č. 1329/11 v k. ú. Hřebečná o celkové výměře cca 2,47 ha náleží do ZPF (druh pozemku – trvalý travní porost, BPEJ – 93621 a 95011). Zemědělská půda těchto pozemků je zařazena převážně do I. a částečně také do II. třídy ochrany zemědělské půdy. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Do II. třídy ochrany jsou zařazeny vysoce chráněné půdy s nadprůměrnou produkční schopností, které jsou jen podmíněně odnímatelné, a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Jak je uvedeno v dokumentaci návrhu ÚP Abertamy („Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF“), byly na převážné ploše těchto pozemků navíc provedeny investice do půdy – meliorace. Jako odůvodnění připomínky je uvedeno pouze „rozšíření výstavby kolem penzionu Ilma“. Není však uvedeno, pro jaké funkční využití, či pro jaký konkrétní záměr, je rozšíření ploch pro výstavbu požadováno.

Odůvodnění připomínky je nedostačující pro odsouhlasení navýšení záboru bonitně nejcenějších zemědělských půd s I. a II. třídou ochrany. Jak je výše uvedeno, tyto vysoce chráněné zemědělské půdy lze odnímat ze ZPF pouze výjimečně, pouze v odůvodněných případech, a tak jako i ostatní zemědělské půdy, jen v rozsahu nezbytně nutném (§ 4 zák. o ochraně ZPF). Z předloženého odůvodnění však nevyplývá ani to, že bylo navrženo řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných zájmů nejvýhodnější, ani to, že je navrhováno odnětí půdy v nezbytně nutném rozsahu. Nebylo odůvodněno, z jakých důvodů záměr nebyl umístěn z hlediska ochrany ZPF výhodněji, tzn. v návaznosti na zastavěné území, avšak na půdy s horší bonitou (III., IV. a V. třída ochrany zemědělské půdy), na půdy bez provedených investic (meliorace), atd.... Nebylo také odůvodněno, z jakých důvodů je požadováno pro rozšíření výstavby kolem jednoho penzionu vymezení zastavitelné plochy v rozsahu větším než 0,58 ha.

Z těchto důvodů není možné z hlediska ochrany ZPF s požadavkem na rozšíření výstavby kolem penzionu Ilma nad rámeček vymezené zastavitelné plochy H/Z – O2 (o výměře 0,58 ha) a s navýšením záboru zemědělské půdy souhlasit.

K druhé části připomínky JUDr. Němce týkající se „posunutí sjezdovky k meliorační strouze na parcele 1364/11“ sděluje krajský úřad následující.

Vzhledem k tomu, že navržená funkce (sjezdový svah s vlekem) nebrání zemědělskému využívání plochy ve vegetačním období, a pro realizaci záměru nebude nutné odnětí půdy ze ZPF, souhlasí krajský úřad s využitím zemědělské půdy pro tyto účely, a nemá ani námítky k „posunutí sjezdovky k meliorační strouze“.

2. Námítka Ing. Dagmar Labské, Konečná 685/5, 360 05 Karlovy Vary

název a popis námítky: „požadavek vlastníka pozemku na zapracování části p. p. č. 977 (p. č. 977/2 o výměře 1027 m<sup>2</sup>) v k. ú. Hřebečná na zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru“

vymezení území dotčeného námítkou: „část p. p. č. 977 (p. p. č. 977/2 o výměře 1 027 m<sup>2</sup>) v k. ú. Hřebečná.

Vlastníkem pozemku je požadováno zapracování části pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná o výměře 1 027 m<sup>2</sup> na zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru. K této námítce krajský úřad sděluje následující.

Krajskému úřadu byl návrh ÚP Abertamy předložen k posouzení v březnu 2009. K návrhu ÚP Abertamy bylo vydáno orgánem ochrany ZPF krajského úřadu dne 6.5.2009 pod zn. 1623/ZZ/09 stanovisko dle § 5 zákona o ochraně ZPF. Část pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná, která je předmětem této námítky, nebyla orgánem ochrany ZPF v rámci návrhu ÚP Abertamy posuzována, neboť na pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná nebyla v návrhu ÚP Abertamy vymezována žádná zastavitelná plocha. Celý pozemek byl veden jako plocha nezastavěného území přírodní – NP. Jedná se tedy o nový zábor zemědělské půdy nad rámec návrhu ÚP Abertamy a nad rámec odsouhlasený stanoviskem dle § 5 zák. o ochraně ZPF k návrhu ÚP Abertamy ze dne 6.5.2009, zn. 1623/ZZ/09.

V rámci projednávání úprav návrhu ÚP Abertamy během jednání dne 18.6.2009 byl pořizovatelem ústně vznesen požadavek na prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na části p. p. č. 977 v k. ú. Abertamy z hlediska ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF krajského úřadu tento požadavek prověřil. Bylo zjištěno, že předmětný pozemek se nachází v údolní nivě potoka a požadovaná nová zastavitelná plocha nenavazuje bezprostředně na stávající zástavbu ani na zastavitelné plochy. Navržené řešení (umístění zastavitelné plochy uprostřed zemědělských pozemků) by nevhodným způsobem členilo plochu zemědělské půdy a narušovalo organizaci ZPF. Dle údajů katastru nemovitostí je zemědělská půda celého pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná vedena pod kódem BPEJ 95800. Je zařazena do I. třídy ochrany zemědělské půdy. Do této třídy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Na celé ploše pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná byly navíc provedeny investice do půdy – meliorace. V rámci místního šetření bylo zjištěno, že zemědělská půda je obhospodařována v souladu s druhem pozemku. Krajský úřad poukázal na to, že v zájmovém území a v návaznosti na zastavěné území se nacházejí pozemky s bonitně méně cennými půdami, které je vhodnější využít pro výstavbu přednostně před půdami bonitně nejcennějšími. Také poukázal na to, že pro rozvoj bydlení v Abertamech i v Hřebečné již bylo v rámci posuzování návrhu ÚP Abertamy orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatečné množství zastavitelných ploch, na kterých je možné realizovat stavbu rodinného domu.

Vzhledem k těmto všem důvodům nesouhlasil krajský úřad se zařazením této nové zastavitelné plochy do upraveného návrhu ÚP Abertamy.

V rámci řízení o návrhu ÚP Abertamy podal vlastník pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná námítku a požaduje na části tohoto pozemku vymezit novou zastavitelnou plochu bydlení venkovského charakteru.

Krajský úřad posoudil námítku vlastníka pozemku a postupně prošel jednotlivé body námítky – 1, 2, 3, a, b, c, d, e, f včetně veškerých příloh. Prověřil, zda byl požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy (část p. p. č. 977 v k. ú. Hřebečná) v námítce odůvodněn z hlediska ochrany ZPF, případně zda byly doloženy nové skutečnosti, které by byly důvodem pro změnu postoje orgánu ochrany ZPF k navrženému řešení a k dalšímu záboru zemědělské půdy.

Žádný bod námitky však neobsahoval takové odůvodnění, na základě kterého by bylo možné souhlasit s navrženým řešením a se záborom bonitně nejcennějších zemědělských půd zařazených do I. třídy ochrany. Jak již bylo výše uvedeno, tyto vysoce chráněné zemědělské půdy lze odnímat ze ZPF pouze výjimečně a pouze v odůvodněných případech. V tomto případě však nebylo doloženo takové odůvodnění, které by prokázalo, že navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Nebylo odůvodněno, z jakých důvodů nebyl požadovaný záměr umístěn z hlediska ochrany ZPF výhodněji, tzn. např. v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavitelné plochy, na bonitně méně cenné půdy (III., IV. a V. třída ochrany), na pozemky bez provedených investic do půdy (meliorací), mimo údolní nivu, apod... Nebyla ani prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy a nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy, resp. nebylo odůvodněno, z jakých důvodů je požadováno vymezení další zastavitelné plochy, když pro rozvoj bydlení v Abertamech i v Hřebečné již bylo odsouhlaseno dostatečné množství zastavitelných ploch, na kterých je možné realizovat stavbu rodinného domu.

Z těchto důvodů neshledává krajský úřad požadavek na zábor bonitně nejcennějších zemědělských půd odůvodněným, a s vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení venkovského charakteru na části p. p. č. 977 v k. ú. Hřebečná nesouhlasí.

Odůvodnění nesouhlasu:

Předmětný pozemek se nachází v údolní nivě potoka a požadovaná nová zastavitelná plocha nenavazuje bezprostředně na stávající zástavbu ani na zastavitelné plochy. Umístěním zastavitelné plochy uprostřed zemědělských pozemků je nevhodným způsobem členěna plocha zemědělské půdy a narušena organizace ZPF. Dochází také k zásahu do systému meliorací, které byly v celém území provedeny. Takové řešení není v souladu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zák. o ochraně ZPF). Navrhován je zábor zemědělské půdy, která je dle údajů katastru nemovitostí vedena pod kódem BPEJ 95800 a je zařazena do I. třídy ochrany zemědělské půdy. Do této třídy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Zemědělská půda pozemku p. č. 977 v k. ú. Hřebečná je obhospodářována v souladu s druhem pozemku. K požadavku nebylo doloženo takové odůvodnění, které by navržené řešení a zábor vysoce chráněných zemědělských půd obhájilo z hlediska ochrany ZPF, resp. nebylo prokázáno, že navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§§ 4 a 5 zák. o ochraně ZPF).

S pozdravem

Ing. Eliška Vršecká  
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství