

18. OCHRANA ZPF, LPF

18.1 OCHRANA ZPF-ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA

Charakteristika zemědělského půdního fondu je uvedena v kapitole „zemědělství“, základní informaci o záměrech na zábory ZPF umožňuje vymezení BPEJ (bonitované půdně-ekologické jednotky) - hranice a kódové označení je uvedeno ve výkrese regulačních zásad a ve výkrese zájmového území obce 1: 10000. Výpočet konkrétních případných odvodů za zábor je pak nutno provést podle skutečně odnímané plochy a příslušné BPEJ.

Povinnou součástí ÚPD je tzv. zemědělská příloha, která je vyžadována jako povinná součást dokumentace, i když hospodárnost s primárními zdroji je základním atributem územně-plánovací činnosti.

Přehled půd v k.ú. Zálesná Zhoř a jejich hodnocení :

kód BPEJ	třída ochrany	cena zem.půdy (Kč.m ²)*
5.08.10.	II	6,51
5.08.40.	III	4,80
5.12.10.	II	5,84
5.29.11.	II	5,60
5.29.41.	III	3,67
5.29.51.	IV	3,67
5.68.11.	V	0,81
7.68.11.	V	0,77
7.29.01	I	6,89
7.29.04	II	4,97
7.29.14	III	4,19

Z hlediska tříd ochrany jsou nejlepší BPEJ v katastrálním území Zálesná Zhoř 5.08.10., 5.12.10., 7.29.01. a 7.29.04.

*Pozn.: Pro oceňování půdy je nutno vycházet z platných relací dle příslušné vyhlášky; v současné době je v platnosti vyhláška č. 178/1994 Sb.Ministerstva financí, která stanoví úřední hodnoty zemědělské půdy v České republice. Úředně je ovšem oprávněn k oficiálnímu stanovení kódu BPEJ určitého pozemku příslušný pozemkový úřad.

Ceny zem. pozemků jsou dále upravovány dle přílohy č. 17 k vyhlášce č. 178/1994 Sb., kromě jiného takto:

- Jde-li o pozemky, jejichž vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je:

při vzdálenosti	2 - 3 km	srážka ze sazby	3%
	3 - 4 km		6%
	4 - 5 km		10%
	nad 5 km		15%

- Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo:

- zvýšenou balvanitostí (např. 6 a více výčnělků mateční horniny nad povrch pozemku na 1 ha z.p. nebo jinými pevnými překážkami, kromě dále uvedených - až o 15%

- zvýšeným výskytem stožárů elektrovedných zařízení (6 a více sloupů nebo stožárů na 1ha z.p.) - až o 25%

- potřebou odvodnění v důsledku zhoršení vodního režimu nad rámec charakteristiky příslušných BPEJ - až o35%

- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí (nachází-li se pozemek ve zvláště chráněných územích dle §14 zákona ČNR č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, popř.podle § 18 a 19 zákona č. 138/1973 o vodách, ovšem vždy za předpokladu zásadního omezení původní hospodářské využitelnosti pozemku - až o 30%

Charakteristika zem. výrobního potenciálu:

- investice do půdy - závlahy velkoplošné nejsou v zájmovém území vybudovány a provozovány, záměry návrhu územního plánu nebudou tyto plochy dotčeny. Odvodnění je v území realizováno pouze soradickou drenáží, systematická drenáž není v území vybudována, záměry návrhu územního plánu nebudou tyto plochy dotčeny.

- v katastru obce se nachází drobné soukr. areály zem. prvovýroby, hospodaří zde pouze drobní zemědělci. Zemědělská výroba nemá výraznou specializaci, hospodaří na orné půdě a trvalých travních porostech, neobhospodařují ovocné sady. Ve východní části k.ú. Zálesná Zhoř, v uzavřeném celku "Dvůr" mimo obec, hospodaří p. Kříž (cca 50 ha). Na zbývajících cca 50 ha poblíž obce hospodaří tři větší zemědělci - p. Staněk Jiří a Marie, Plocek J. a Staněk V.

Alternativní zemědělství

Není známo, že by v zájmovém území byl alternativně hospodařící zemědělec a rovněž agroturistika není rozvíjena, podmínky zde však jsou poměrně příznivé.

Pozemkové úpravy, organizace ZPF

V k.ú. Zálesná Zhoř jsou prováděny jednoduché pozemkové úpravy. Komplexní pozemkové úpravy zde nebyly vyhlášeny. V případě jejich zpracování je m.j. zabezpečit prostupnost krajiny a dopravní obslužnost pozemků.

Prostorové uspořádání ZPF odpovídá malovýrobním podmínkám, návrhem ÚPN (doprava a návrh územního systému ekologické stability) nebude dotčena jeho organizace. Návrh doplnění cestní sítě účelových komunikací zlepšit přístupnost pozemků bezkolizně - mimo obytnou zónu obce, sleduje historickou stopu v území a respektuje stávající funkční vztahy. Návrh je směrný, je nutno jej řešit v komplexních pozemkových úpravách.

Hranice současně zastavěného území obce je vyznačena ve výkres. dokumentaci, byla konzultována a odsouhlasena příslušným orgánem ochrany ZPF OkÚ.

Zdůvodnění navrhovaných záborů je stručně uvedeno v následující tabulce, při návrhu se vycházelo z multikriteriálního hodnocení potenciálně zabíraných ploch.

V zájmovém území nejsou evidovány dobývací prostory, ZPF tedy nebude dotčen těžbou.

PŘEHLED LOKALIT, NAVRŽENÝCH PRO ZÁSTAVBU, a územní rezervy:

...označení odpovídá zákresu ve výkrese ZEMĚDĚLSKÉ PŘÍLOHY v měř. 1 : 5 000 - viz příl. č.1.

označ. záboru lokality	rozloha ha	BPEJ	třída ochrany	poloha (extr / intrav.)	kultura **	účel	potenciálního
1	0,25	5.08.10	II	INT	Z	obytná zástavba	
2	0,1	5.08.10	II	INT	Z	obytná zástavba	
3	0,1	5.08.10	II	INT	Z	obytná zástavba	
4	0,06	5.68.11	V	INT	Z	obytná zástavba	
5	0,5	5.29.11	V	EXT	O, ost	rezerva - obytná zástavba	
6	0,8	5.29.11	V	EXT	O, ost	rezerva - obytná zástavba	
7	0,2	5.29.51	IV	INT	O	čistá výroba	
	0,05	5.68.11	V	INT	O, ost	čistá výroba	
8	0,05	5.68.11	V	EXT	T	ČOV	

**O= orná půda; Z = zahrady; T = trvalé travní porosty - louky a pastviny; ost= ostatní plochy

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Návrh jednotlivých ploch vychází z urbanistické koncepce a prostorově - funkčních možností rozvoje konkrétního sídelního útvaru. Při návrhu koncepce rozvoje obce je kritérium hospodárnosti se všemi primárními zdroji, tedy i ZPF naprostou samozřejmostí. Následné zdůvodnění využití z hlediska ochrany ZPF problémových lokalit je proto specifikací výše uvedených kritérií, jak to požaduje rezortní legislativa.

V podmínkách obce Zálesná Zhoř jsou poměrně rozsáhlé prostorové možnosti rozvoje, přičemž dosud existují možnosti zahuštění stávající zástavby na úkor zahrad v „prolukách“, popř. možnosti rekonstrukce stáv. zastavěných ploch, jak je návrh uvádí.

Lokality č.1,2,3 a 4 jsou ve výhodné poloze vzhledem k obslužné komunikaci i stávající zástavbě obce, jedná se o proluky a zahuštění, vhodně doplňují půdorys obce.

Lokality č.5 a 6 - představují reálnou **dlouhodobou rezervu** pro rozvoj obytných ploch obce, neboť jsou v poloze při komunikaci, vhodně doplňují ucelený půdorys souč. zastavěného území obce, nacházejí se vně souč. zast. území obce. K zastavění se nepředpokládá využití celé výměry pozemků, ale pouze jejich části, zbytek bude tvořit zázemí obytných domů, tvořené zemědělskou půdou - zahradami.

Lokalita č. 7 - se nachází v klidové poloze na JV-okraji obce, tvoří rezervu pro čistou výrobu, navazuje na stávající výrobu, je to v podstatě jediná možná reálná a bezkolizní lokalita

Lokalita č.8 - tvoří územní rezervu pro umístění ČOV .

Při návrhu zastavitelných ploch byla sledována hlediska:

- hospodárnosti se zemědělskou půdou s ohledem na její organizaci, kvalitu, obslužnost a ochranu (plošnou i protierozní)
- přednostní využití stávajících zastavěných i nezastavěných ploch uvnitř urbanizovaného území sídla
- hydrologického režimu území
- uceleného systému obslužných a účelových komunikací

Navržená etapizace zástavby je zpracována s ohledem na hospodárnost s nakládáním ploch na území obce i katastru (viz kapitola č.19).

15.2 - LPF - rozloha LPF je stabilizovaná, v zájmovém území k.ú. obce Zálesná Zhoř nejsou navrhovány, ani se nepředpokládají se zábory LPF. Nedojde ke změnám v rozloze LPF, kromě projekce a realizace ÚSES (územní systém ekologické stability). V této souvislosti se předpokládá zvětšení lesních ploch o plochy některých biocenter a biokoridorů, popř. změna kategorizace lesních ploch. Lesní půdní fond, jeho rozlohu a druhovou skladbu dle specifikace LHP je nutno plně respektovat.

BLOK F - ZÁVĚRY, ZÁVAZNOST, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, DOPORUČENÍ

19. URBANISTICKÁ EKONOMIE. ETAPIZACE

V současné době obecní samosprávy je otázka urbanistické ekonomie v zájmu každého sídelního celku. Ekonomická náročnost rozvoje, provozu a údržby obce je součástí její vlastní politiky a rozhodování o způsobu a rozsahu rozvoje. Je zájmem daňových poplatníků, aby hospodaření obce bylo úspěšné, proto je nutno racionálně, na základě návrhů odborníků rozvoj obce usměrňovat. Územně-plánovací dokumentace má za úkol mimo stanovení závazných regulativů vymezit racionální, doporučené možnosti rozvoje obce. Doporučený návrh etapizace vychází z ekonomicko-prostorových kritérií.

Pro realizaci obytné výstavby doporučujeme následné pořadí:

1. Proluky ve stávající zástavbě A a B
2. Lokality D a E,
3. Lokalita C, F a ČOV dle aktuální potřeby

Realizace jednotlivých etap obyt. výstavby váže na využití stávající (A, B a C),
či budování nové technické infrastruktury (ad 2)

