

SP Studio, s.r.o., architektonická kancelář,

Budějovická 58, 38101 Český Krumlov

Tel.: 380 711 315, fax : 380 712 671

E-mail : rampas@spstudio.cz

ÚZEMNÍ PLÁN
S T Ř Í T E Ž
u Kaplice
ODŮVODNĚNÍ
TEXTOVÁ ČÁST

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN NEBO JEHO ZMĚNU VYDAL:		
ZASTUPITELSTVO OBCE STŘÍTEŽ		
ČÍSLO JEDNACÍ: ÚÚP - 149/08 - BL	DATUM VYDÁNÍ: 11.12.2008	DAT. NABYTÍ ÚČINNOSTI: 29.12.2008
JMÉNO, PŘÍJMENÍ A FUNKCE OPRÁV. ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE: Ing. LUKÁŠ BODNÁR, VEDOUCÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ		
PODPIS :		OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA :

Datum : 12/2008

Číslo zakázky : SP 2007/28

Projektant :

Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603

Identifikační údaje :

Název akce :	Územní plán obce Střítež u Kaplice
Objednatel :	Obec Střítež, se sídlem : Kaplice –nádraží 2, 382 42 Kaplice Zodpovědný zástupce : Jan Matějka, starosta obce IČ : 00583774
Pořizovatel :	Městský úřad Kaplice, Úřad územního plánování, Náměstí 70, 382 41 Kaplice Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Ing. Lukáš Bodnár
Zhotovitel :	SP Studio, s.r.o., architektonická kancelář, se sídlem : Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov Zodpovědný zástupce : Ing. Pavel Pecha, jednatel společnosti Osoba oprávněná zastupovat a jednat : Ing. arch. Jiří Rampas IČ : 48207977, DIČ: CZ 48207977 Zápis do OR : 14.5.1993, KS České Budějovice, oddíl C, vl. 2831
Projektant :	Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603
Zpracovatelský team :	František Kysela zásobování el. energií Václav Čutka zásobování plynem a teplem Ing. Karel Severa - vodní hospodářství Ing. Hana Pešková – ZPF a PUPFL Jana Marková – CAD Jarmila Černá – administrativní činnosti

Obsah odůvodnění územního plánu Střítež :

1/ TEXTOVÁ ČÁST

- a/ Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b/ Údaje o splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu
- c/ Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- d/ Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a o stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- e/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

2/ GRAFICKÁ ČÁST

Výkres číslo :

01	Koordinační výkres	1:5000
02	Širší vztahy	1:50 000
03	Zábor ZPF a PUPFL	1:5000

a/ Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území se nachází ve vymezené rozvojové ose OS4 Praha – České Budějovice – hranice ČR (- Linz). Rozvojová osa je vázána jednak na připravovanou dálnici D3 Praha – Dolní Třebonín a rychlostní silnice R-3 Dolní Třebonín – hranice ČR, u nichž lze předpokládat významný atrakční efekt s mezinárodním přesahem, jednak na souběžnou trasu IV. tranzitního železničního koridoru.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury vyplývají pro řešené území kritéria a podmínky :

- minimalizace negativních dopadů na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území s ohledem na vytváření podmínek jeho udržitelného rozvoje
- v navrhovaných řešeních předcházet možným kolizím s ochranou veřejných zájmů.

Územím prochází Multimodální koridor M 1 Praha – České Budějovice – hranice ČR (- Linz), jako součást rozvojové osy OS4. Důvodem vymezení je doplnění chybějícího logistického článku v roštovém systému uspořádání multimodálních koridorů ve střední Evropě.

Dalším koridorem, procházejícím řešeným územím, je koridor konvenční železniční dopravy C-E 551b České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR (- Linz). Jedná se o náhradu za jednokolejnou trať č. 196, kde je uvažován koridor České Budějovice – Kaplice / Český Krumlov – hranice ČR (- Linz). Koridor prochází částí rozvojové osy OS4. Důvodem vymezení je zabezpečení dohody mezi ČR a Rakouskem o společné přípravě železničního koridoru pro dvoukolejnou trať.

Územím obce prochází koridor rychlostní silnice R-3 Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – Linz/Rakousko (E 55) v rozvojové ose OS4.

ÚP Střítež není v rozporu s ÚPD sousedních obcí a účelné rozvíjí správní území obce Střítež s ohledem na širší vztahy v území.

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací je ÚP VÚC Českokrumlovsko I. Požadavky na řešení územního plánu obce Střítež vyplývající z ÚP VÚC jsou do dokumentace zapracovány a plně respektovány.

ZÚR nebyly dosud vydány, s jejich návrhem, který bude předložen k projednání, je však územní plán Stříteže v souladu.

b/ Údaje o splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu

Návrh zadání územního plánu byl projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem, zadání schválilo zastupitelstvo obce dne 13. 2. 2008 usnesením ZO č. 1/08.

Návrh územního plánu pro společné jednání byl vypracován na základě tohoto zadání a splňuje požadavky zadáním stanovené. Řešení neobsahuje varianty a není vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí.

c/ Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán Střítež stanovuje zásady věcné a časové koordinace využití území a vytváří předpoklady pro jeho udržitelný rozvoj. Ten lze zajistit vyváženým vztahem podmínek pro zachování příznivého životního prostředí, umožněním přiměřeného hospodářského rozvoje a péčí o integritu společenství obyvatel území.

Územním plánem je závazně vymezeno množství nových ploch pro bydlení, popsanych jako plochy smíšené obytné – území malých sídel. To přispívá k posílení obytné funkce jakožto hlavní sídlotvorné složky, tím i k zabránění narušení sociální soudržnosti území. Každoroční nárůst počtu obyvatel, zřejmý ze statistiky, nevyplývá z přirozené měny obyvatel, ale je důsledkem migrace do obce. Obyvatelé převážně žijí v rodinných domech s nadprůměrným stářím. Je tedy třeba vytvořit nabídku atraktivního bydlení pro přistěhovalé a umožnit omlazení bytového a domovního fondu. K tomu bude využito vnitřních rezerv sídel intenzifikací zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající sídla, nebo v jejich rámci. Poloha obce v kultivované krajině a v území Přírodního parku Poluška bude vyvolávat specifické nároky na architektonické ztvárnění objektů i jejich souborů tak, aby byly zachovány harmonické vztahy v krajině, nebyly vytvářeny nové dominanty a aby sídelní útvary plynule přecházely do volné krajiny.

Respektováním a aplikací řešení nadřazené dopravní infrastruktury dle platného územního plánu VÚC a oborových dokumentů, spolu se zakotvením plánu společných zařízení pozemkové úpravy, je vytvořen předpoklad naplnění požadavků na dopravní systémy vyššího významu, i na systém lokální. Realizace navržených řešení dopravní a technické

infrastruktury (doplnění inženýrských sítí a zařízení a ploch dopravy) je podmínkou naplnění rozvojových tendencí dle územního plánu tak, aby zároveň nebyly degradovány environmentální hodnoty území a nezhoršila se celková pohoda prostředí.

Nově (vzhledem k stávající územně plánovací dokumentaci – ÚPSÚ Kaplice) jsou koncipovány rozvojové plochy smíšené výrobní – navržený rozsah je oproti starému ÚPSÚ Kaplice redukován, plochy homogenizovány, celkově je více zohledněno měřítko obce a snaha nalézt vyvážené řešení. Za léta platnosti ÚPSÚ Kaplice nedošlo na rozvojových plochách jižně od Kaplice – nádraží k uskutečnění žádných tak rozsáhlých výrobních investičních záměrů, jak předpokládal ÚPSÚ – redukce masivních záborů a předimenzovaných rozvojových ploch v územním plánu Střítež je tedy zcela namístě.

Jelikož je požadavek na zachování krajinných a kulturně – historických hodnot území jedním ze základních motivů řešení, územní plán přebírá a závazně vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře i respektuje a formuluje pro ně závazné regulativy.

Zastavitelné plochy jsou v převážné míře situovány do stávajících sídelních jednotek, je využíváno vnitřních rezerv sídel a ploch navazujících na zastavěné území. Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy a pro plochy na území Přírodního parku Poluška je předepsáno zpracování územních studií, aby byla detailněji prokázána komplexnost řešení jednotlivých lokalit a aby byla formulováním podrobných regulačních zásad zajištěna potřebná úroveň řešení plošného a prostorového uspořádání a architektonického ztvárnění staveb a jejich souborů.

Přestože se v obci Střítež nenachází žádné archeologické naleziště, ani lokalita archeologického zájmu, je potřeba na území obce pohlížet jako na území s archeologickými nálezy.

V obci se nenacházejí registrované nemovité kulturní památky; národní kulturní památka, Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec je dokumentací respektována, včetně svého ochranného pásma. V souladu s platnou nadřazenou ÚPD – územním plánem VÚC Českokrumlovsko I – je však respektována a do dokumentace zanesena plocha veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II/157, která se NKP Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec přímo dotýká.

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území. S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území jsou plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členěny, aby bylo možno důsledně uplatnit urbanistickou koncepci územního plánu, včetně ochrany a tvorby krajiny.

d/ Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a o stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo provedeno, neboť pro jeho správné a důkladné provedení je potřeba mít k dispozici zpracované územně analytické podklady i s rozbohem udržitelného rozvoje území. Ty budou zpracovány až ke konci roku 2008 a platné od 1.1.2009. Nicméně nutno konstatovat, že nový územní plán, se znalostí zatím dostupných informací, nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

e/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

vypracované podle přílohy č. 3 k vyhlášce MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu

V řešeném území se nachází půdy s těmito BPEJ:

- I. třída ochrany zemědělské půdy (83421, 83401)
- II. třída ochrany zemědělské půdy (83404, 83431)
- III. třída ochrany zemědělské půdy (83424, 83434, 85001, 86411)
- IV. třída ochrany zemědělské půdy (83441, 83451, 85011)
- V. třída ochrany zemědělské půdy (83444, 83454, 84068, 84078, 85004, 85014, 85041, 85044, 85051, 85054, 86701, 86811, 86901, 87311, 87313, 87341, 87541).

Hlavní půdní jednotky vyskytující se v řešeném území jsou:

34 Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické i kryptopodzoly modální na žulách, rulách, svorech a fylitech, středně těžké lehčí až středně skeletovité, vláhově zásobené, vždy však v mírně chladném klimatickém regionu

40 Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici

50 Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

64 Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skřetovité

67 Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

68 Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

69 Gleje akvické, gleje akvické zrašeliněné a gleje histické na nivních uloženinách nebo svahovinách, převážně těžké, výrazně zamokřené, půdy depresí a rovinných celků

73 Kambizemě oglejené, pseudogleje glejové i hydroeluviální, gleje hydroeluviální i povrchové, nacházející se ve svahových polohách, zpravidla zamokřené s výskytem svahových pramenišť, středně těžké až velmi těžké, až středně skřetovité

75 Kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější než u HPJ 74, obtížně vymežitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité.

Sídlo Střítež

1. Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF

Tab. č. 1 Střítež

Označení plochy	Kultura	BPEJ	Plocha (m ²)	Stupeň ochrany	Účel odejmutí
A1	Trvalý travní porost	83454 84078	22 924	V. V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
A2	Trvalý travní porost	83454 84068	17 225	V. V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
B1	Orná půda	85014	1 849	V.	Plochy výroby a skladování (Průmysl a služby)
Celkem			41 998	V.	

2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení

Plocha B1 je umístěna na meliorovaných pozemcích. Při realizaci navrhovaného záboru by mohlo dojít k porušení těchto meliorací. Vzhledem k velikosti záboru však nedojde k ovlivnění okolních melioračních ploch a k narušení funkčnosti zbylého melioračního zařízení.

3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Navrhovaným řešením nedojde k ovlivnění objektů zemědělské prvovýroby.

4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

V územním plánu obce Střítež jsou zakotvena společná zařízení pozemkové úpravy a zároveň územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře respektuje. Navrhovaným řešením nedojde k porušení uspořádání ZPF v území, k porušení ÚSES a zařízení převzatých z pozemkových úprav.

5. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

V sídle Střítež se veškeré rozvojové plochy vážou na proluky ve stávající zástavbě - v podmínkách lokality, kde došlo k zániku původních usedlostí. Rehabilitace sídla by mohla přinést nabídku bydlení v kvalitním venkovském prostředí. Plochy záboru se nachází na půdách, které jsou zařazeny do V. třídy ochrany, jedná se o půdy v daném klimatickém regionu s velmi nízkou produkční schopností, včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné a lze u nich předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Navrhované řešení plně respektuje principy ochrany ZPF, nenarušuje organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

Sídlo Kaplice - nádraží

1. Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF

Tab. č. 2 Kaplice- nádraží

Označení plochy	kultura	BPEJ	Plocha (m ²)	Stupeň ochrany	Účel odejmutí
A1	Trvalý travní porost	85001	2932	III.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
A2	Trvalý travní porost	85001	1 978	III.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
B1	Trvalý travní porost	86811	1 871	V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
C1	Orná půda	83411	6 515	I.	Plochy výroby a skladování (Průmysl a služby)
		86701	3 236	V.	
		86411	3 274	III.	
	Trvalý travní porost	83411	508	I.	
D1	Trvalý travní porost	86701	13 904	V.	Plochy výroby a skladování (Průmysl a služby)
		83421	4 630	I.	
	Orná půda	83421	52 728	I.	
		86411	32 364	III.	
Celkem dle tříd			64 381	I.	
			44 846	III.	
			23 831	V.	
Celkem			123 940		

2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení.

Plochy C1 a D1 jsou částečně na meliorovaných pozemcích. Před realizací samotných staveb musí být učiněna opatření, aby nedošlo k narušení hydrologických a odtokových poměrů na zbylých částech pozemků, které zůstanou součástí ZPF.

3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Navrhovaným řešením nedojde k ovlivnění objektů zemědělské prvovýroby.

4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

V územním plánu obce Střítež jsou zakotvena společná zařízení pozemkové úpravy a zároveň územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře respektuje. Navrhovaným řešením nedojde k porušení uspořádání ZPF v území, k porušení ÚSES a zařízení převzatých z pozemkových úprav.

5. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Sídlo Kaplice – nádraží bude rozvíjeno s ohledem na požadavky výroby, skladování a služeb. Bydlení zde nikdy nebude plnit dominantní úlohu – tomu odpovídá rozsah a charakter rozvojových ploch s obytnou funkcí. Plochy C1 a D1, které jsou navrženy pro výrobu a skladování navazují na stávající průmyslové areály a vhodně doplňují zdejší charakter zástavby. Tyto plochy jsou umístěné i na půdách zařazených do I. třídy ochrany zemědělských půd, kam jsou zařazeny půdy v daném klimatické regionu bonitně nejcennější, které lze ze ZPF odejmout jen výjimečně. Celkem se jedná o **6,4381 ha** v I. třídě. Plochy C1 a D1 jsou umístěné i na půdách III. a V. třídy ochrany. Vzhledem k existenci stávajících průmyslových areálů a vzhledem ke zvolené koncepci maximálního umístění průmyslových areálů v sídle Kaplice-nádraží, a to především z hlediska výhodného dopravního napojení (napojení na silnici I. třídy a železniční trať) a charakteru současné zástavby sídla, lze zábor těchto bonitně cenných půd akceptovat. Bude tím naplněna i nutná míra kontinuity s dříve zpracovanou ÚPD. Oproti ÚPSÚ Kaplice byly výrobní rozvojové plochy v Kaplici – nádraží redukovány. Vzhledem k dispozici území navíc nelze celé plochy pro výrobu a skladování umístit pouze na pozemcích s nižším stupněm ochrany zemědělských půd. Tyto plochy jsou navrženy tak, že nenarušují organizaci ZPF a síť zemědělských účelových komunikací.

Zástavba smíšená obytná navazuje na stávající zástavbu, vhodně využívá proluky a je umístěna na půdách III. a V. třídy ochrany. Do III. třídy jsou zařazeny zemědělské půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které lze využít pro výstavbu. Do V. třídy ochrany jsou pak zařazeny půdy s velmi nízkou produkční schopností a lze u nich předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Navrhované plochy jsou umístěny tak, že nenarušují organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry a síť zemědělských účelových komunikací. Tento návrh plně respektuje zásady ochrany ZPF.

Sídlo Ráveň

1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF

Tab. č. 4 Ráveň

Označení plochy	kultura	BPEJ	Plocha (m²)	Stupeň ochrany	Účel odejmutí
A1	Orná půda	83401	44 742	I.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
B1	Orná půda	85001	5 777	III.	Plochy výroby a skladování (Průmysl a služby)
B2	Orná půda	83401	8 156	I.	Plochy výroby a skladování (Průmysl a služby)
Celkem dle tříd			52 898 5 777	I. III.	
Celkem			58 675		

2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení

Plochy B1 a B2 jsou na okrajích meliorovaných pozemků. Před realizací samotných staveb musí být učiněna opatření, aby nedošlo k narušení hydrologických a odtokových poměrů na zbylých částech pozemků, které zůstanou součástí ZPF.

3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Navrhovaným řešením nedojde k ovlivnění objektů zemědělské prvovýroby.

4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

V územním plánu obce Střítež jsou zakotvena společná zařízení pozemkové úpravy a zároveň územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře respektuje. Navrhovaným řešením nedojde k porušení uspořádání ZPF v území, k porušení ÚSES a zařízení převzatých z pozemkových úprav.

5. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Kapacitní rozvojová plocha pro bydlení A1 navazuje ze severu na zastavěné území sídla a systémem veřejných prostranství je napojena na protáhlou náves a na existující dopravní kostru. Sídlo Ráveň má rozhodující podíl obytných funkcí. Plocha A1 je na pozemcích I. třídy ochrany zemědělských půd, kam jsou zařazeny v jednotlivých klimatických regionech bonitně nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně. Celkově se jedná o zábor **4,4742 ha**. Rozvoj bydlení v tomto sídle není na pozemcích horší bonity možný, návrh respektuje jak potřebnost rozvojových ploch pro bydlení tak i charakter zástavby obce, kterou vhodně doplňuje. Navrhované plochy jsou umístěny tak, že nenarušují organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry a síť zemědělských účelových komunikací. I když se v tomto případě jedná o zábor bonitně nejcennějších půd, účelem je rozšíření obytné zástavby, kde zůstane podíl této kvalitní půdy ve formě zahrad kolem rodinných domků zachován. Z těchto důvodů je zábor půd I. třídy ochrany akceptovatelný, návrh řešení je z dalších hledisek ochrany ZPF v tomto území nejvýhodnější.

Plochy B1 a B2 jsou určeny pro výrobu a skladování. Plocha B1 je na pozemcích III. třídy ochrany zemědělských půd, kde jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností,

kteří lze využít pro výstavbu. Plocha B1 je umístěna na pozemcích I. třídy ochrany, tedy na bonitně nejceennější půdy. Jedná se celkově o plochu **0,8156 ha**. Vzhledem k velikosti záboru a také k tomu, že tyto plochy navazují na stávající výrobní plochy, a zábor nenaruší organizaci ZPF a síť zemědělských účelových komunikací, jde z hlediska ochrany ZPF o návrh nejvýhodnější.

Sídlo Rejty

1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF

Tab. č. 5 Rejty

Označení plochy	kultura	BPEJ	Plocha (m ²)	Stupeň ochrany	Účel odejmutí
A1	Trvalý travní porost	85004	1 613	V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
A2	Trvalý travní porost	85004	10 231	V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
B1	Trvalý travní porost	85004 85014	1 849	V.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
Celkem			13 693	V.	

2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení.

Všechny navrhované plochy záboru jsou na okrajích meliorovaných pozemků. Před realizací samotných staveb musí být učiněna opatření, aby nedošlo k narušení hydrologických a odtokových poměrů na zbylých částech pozemků, které zůstanou součástí ZPF.

3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Navrhovaným řešením nedojde k ovlivnění objektů zemědělské prvovýroby.

4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

V územním plánu obce Střítež jsou zakotvena společná zařízení pozemkové úpravy a zároveň územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře respektuje. Navrhovaným řešením nedojde k porušení uspořádání ZPF v území, k porušení ÚSES a zařízení převzatých z pozemkových úprav.

5. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

V sídle Rejty jsou vymezeny plochy pro smíšenou obytnou zástavbu. Jedná o doplnění urbanistického půdorysu o několik ploch pro rozptýlenou zástavbu v situaci při křížení historických místních dopravních tras. Všechny plochy jsou umístěny na pozemcích V. třídy ochrany zemědělských půd, kam jsou zařazeny půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné a lze u nich předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Navrhovaný zábor nenaruší organizaci ZPF, síť zemědělských účelových komunikací a plně respektuje zásady ochrany ZPF. Jedná se z hlediska ochrany ZPF o nejvýhodnější řešení.

Sídlo Velký Chuchelec

1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF

Tab. č. 6 Velký Chuchelec

Označení plochy	kultura	BPEJ	Plocha (m ²)	Stupeň ochrany	Účel odejmutí
A1	Trvalý travní	83441	2 260	IV.	Plochy smíšené obytné (Území malých sídel)
	porost	84068	6 807	V.	

2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení.

Navrhované plochy nejsou umístěny na meliorovaných pozemcích.

3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Navrhovaná plocha pro smíšenou obytnou zástavbu je umístěna v sousedství zemědělské farmy, která ovšem nebude návrhem dotčena.

4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech, vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

V územním plánu obce Střítež jsou zakotvena společná zařízení pozemkové úpravy a zároveň územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, které v plné míře respektuje. Navrhovaným řešením nedojde k porušení uspořádání ZPF v území, k porušení ÚSES a zařízení převzatých z pozemkových úprav.

5. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Navrhovaná plocha pro smíšenou obytnou zástavbu je umístěna na pozemcích IV. třídy ochrany zemědělských půd, jedná se o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, využitelné pro výstavbu. Dále je umístěna i na pozemcích V. třídy ochrany zemědělských půd, jedná se o půdy s velmi nízkou produkční schopností, které jsou pro zemědělské účely postradatelné, a lze u nich předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Navrhovaný zábor nenaruší organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací a plně respektuje zásady ochrany ZPF. Jedná se z hlediska ochrany ZPF o nejvýhodnější řešení.

Celkové zdůvodnění navrhovaných záborů ZPF

Tab. č. 7 Celkové zábery v jednotlivých třídách ochrany zemědělských půd

Stupeň ochrany	Plocha (m²)
I.	117 279
II.	0
III.	46 325
IV.	2 260
V.	81 509
Celkem	247 373

Celkem je územním plánem Střítež navrženo k odejmutí ze ZPF **24,74 ha** půdy, z toho více jak polovinu, tedy **13,01 ha**, tvoří půdy s průměrnými až podprůměrným produkčními schopnostmi. Na druhé straně je skoro polovina navržených ploch, tj. cca **11,73 ha**, zařazena mezi v daném klimatickém regionu bonitně nejcenější půdy, které lze ze ZPF odejmout pouze výjimečně. Celkový rozsah navrženého záboru je na velikost daného území malý.

U záborů v jednotlivých sídlech jsou uvedeny konkrétní důvody, proč je konkrétní navrhované řešení z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější při současném respektování urbanistických zásad a potřeb rozvoje území. V návrhu jsou respektována hlediska potřeb výměry jednotlivých rozvojových ploch, charakter jednotlivých sídel, využití pozemků navazujících na stávající zástavbu, využití stavebních proluk atd. V případech, kdy je navržena k záboru v daném klimatickém regionu nejcenější půda, bylo zvoleno z hlediska dalších zájmů ochrany ZPF co nejvýhodnější řešení. V případě největšího záboru půdy I. třídy ochrany pro průmyslovou činnost v Kaplici-nádraží navazuje tato plocha na stávající průmyslovou část sídla a využívá současně výhodné dopravní napojení na silniční i železniční dopravní síť. Oproti ÚPSÚ Kaplice byly výrobní rozvojové plochy v Kaplici – nádraží navrhovaným územním plánem obce Střítež redukovány.

Při návrhu byly vždy brány v úvahu zásady ochrany ZPF definované zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, a to především:

- pro nezemědělské účely využívat nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách

stavebních pozemků, staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení

- záborem pozemků ZPF narušovat co nejméně organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
- k záboru navrhnout jen nejnutnější plochu ZPF.

Návrh územního plánu Obce Střítež představuje z hlediska ochrany ZPF s respektováním potřeb rozvoje území obce to nejvýhodnější řešení.

V Českém Krumlově, 12/2008

Vypracoval : Ing. arch. Jiří Rampas