



PĚTIPSY

ÚZEMNÍ PLÁN

(K. Ú. PĚTIPSY)

ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

PĚTIPSY

ÚZEMNÍ PLÁN

(K. Ú. PĚTIPSY)

ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2015

OBSAH	strana
1 Základní údaje	1
1.1 Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	1
1.2 Metodika a postup vyhodnocení	2
2 Souhrnné vyhodnocení.....	2
2.1 Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy	2
2.2 Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	3
2.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení	3
2.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení	3
2.5 Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce.....	4
2.6 Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce.....	4
3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek	4
4 Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF	6
5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu	12
5.1 Celkové zhodnocení navrhovaných záborů ZPF	12
5.2 Zdůvodnění odnětí ZPF pro jednotlivé skupiny ploch.....	12
6 Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce	14
7 Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa	14

1 Základní údaje

1.1 Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu na zemědělský půdní fond se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č.13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon 334 v části III. § 4 - bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále ZPF), bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v současně zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnútnejší plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

V části IV. v § 5, ukládá zákon č.334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č.13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v přiložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto důsledně postupováno dle této "Přílohy", a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů 2.1 až 2.7, jejichž text je v další části zprávy uváděn sytým písmem v úvodu každého řešení příslušné problematiky.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše zmíněného zákona.

Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny Třídy ochrany zemědělského půdního fondu, zařazující jednotlivé BPEJ do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde

o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde většinou půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

1.2 Metodika a postup vyhodnocení

Každá plocha byla zařazena do jedné z následujících skupin: stavby dopravní, plochy pro bytovou výstavbu, plochy pro občanskou vybavenost, plochy pro rekreaci a sport, komerční plochy a vodní plochy.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci, v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

Hodnocení každé lokality bylo provedeno celkovým záborem, záborem zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany.ZPF.

2 Souhrnné vyhodnocení

2.1 Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy

Požadavky řešení návrhu územního plánu na trvalé odnětí ZPF (bez územních rezerv) jsou obsaženy v souhrnné tabulce v kapitole 4. Celkem jsou na správním území obce Pětipsy navrženy plochy změn o celkové rozloze 11,30 ha (bez viničních tratí). Z tohoto rozsahu je 3,48 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě. Navrhované záměry územního plánu si vyžadují zábor 7,82 ha zemědělského půdního fondu (7,30 ha v Pětipsech a 0,52 ha ve Vidolicích), z toho připadá na I. etapu odnětí 5,53 ha (5,01 ha v Pětipsech a 0,52 ha ve Vidolicích) a na II. etapu odnětí 2,29 ha (vše v Pětipsech).

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 7,46 ha (95,4 %) na ornou půdu, 0,31 ha (4,0 %) na zahrady a 0,05 ha (0,6 %) na trvalé travní porosty.

Rekapitulace odnětí podle účelu je patrná z následující tabulky.

Účel	Zábor zemědělského půdního fondu v ha			
	I. etapa		II. etapa	Celkem
	Pětipsy	Vidolice	Pětipsy	
Plochy bydlení	2,59	-	1,93	4,52
Plochy smíšené obytné	-	0,21	-	0,21
Plochy rekreace	-	0,20	-	0,20
Občanská vybavenost	-	-	0,09	0,09
Veřejná prostranství	0,14	-	-	0,14
Ochranná zeleň	1,42	0,10	-	1,52
Dopravní plochy	0,86	0,01	0,27	1,14
Celkem	5,01	0,52	2,29	7,82

2.2 Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Na území obce byl vybudován východně od sídla Pětipsy systém závlahových potrubí, která také povedou podél východních okrajů ploch bydlení BV1, BV2, BV3 a BV4.

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

V Pětipsech nedojde plánovanou výstavbou k narušení žádných objektů zemědělské prvovýroby. V obci se nacházejí v současné době dva areály zemědělské prvovýroby (na západním a na východním okraji sídla Pětipsy), přičemž západní částí areálu na východě Pětipsů povede navrhovaná místní komunikace a v severní části tohoto areálu bude vysázena ochranná a izolační zeleň, bez nároků na asanaci stávajících objektů.

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

Pro obec Pětipsy nebyly dosud zpracovány "pozemkové úpravy". Avšak s ohledem na skutečnost, že územní plán bude do doby zahájení prací na pozemkových úpravách schválen, lze předpokládat, že bude možno projekt pozemkových úprav budoucímu uspořádání obce přizpůsobit.

Územní systém ekologické stability je uveden v kapitole „Ochrana přírody a krajiny“ a je vyznačen ve výkresu „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000, ale změna funkčního využití území není bilancována v odnětí ZPF.

2.5 Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce

V územním plánu jsou v grafické dokumentaci znázorněny hranice ploch stavebních obvodů navržených k odnětí v rámci katastrálních území správního území obce.

2.6 Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce

V rámci grafické dokumentace územního plánu věnované problematice ochrany ZPF je vyznačena poloha zastavěného území jednotlivých částí obce a zastavitelné plochy.

3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek

Na správním území obce Pětipsy se nachází celkem 5 BPEJ, dotčených plánovanou výstavbou (včetně územních rezerv). Tyto BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. Prvá číslice pětimístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, tj. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek v České republice. Čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ se dá podle zvláštních tabulek odvodit produkční potenciál hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomický efekt obdělávání příslušných půd. Taktéž lze podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, podle zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odvodit i Třidu ochrany.

Obec Pětipsy leží na území klimatického regionu č. 1 (teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 8-9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 500 mm). V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinulo 5 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny plánovanou výstavbou:

HPJ 06 černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.

HPJ 07 smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletovité, často povrchově periodicky převlhčované.

HPJ 08 černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti.

HPJ 20 pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, ter-

cierních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené.

HPJ 61 černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení.

4 Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č.13/1994 Sb.)

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
PĚTIPSY – 1. ETAPA									
Plochy bydlení									
RP1	1,58	1,56	79/1, 79/2, 79/4, 239/4, 239/5, 239/6, 239/7, 239/8, 239/10, 239/38, 243, 245/3, 250	orná půda	1,42 ha 1.20.11 0,14 ha 1.61.00	IV. I.	0,42	1,14	-
RP4	0,12	-	neplodná půda						
RP9	0,70	0,70	183, 189/1, 189/2	orná půda	1.08.00	II.	0,70	-	-
RP10	0,33	0,33	260	orná půda	1.08.00	II.	-	0,33	-
Plochy bydlení celkem	2,73	2,59					1,12	1,47	-
Drobná a řemeslná výroba									
VD1	0,16	-	neplodná půda						
Manipulační plochy									
PM1	0,08	-	neplodná půda						
Veřejná prostranství									
PV1	0,25	-	neplodná půda						
PV2	0,14	0,14	260	orná půda	1.08.00	II.	-	0,14	-
Veřejná prostranství celkem	0,39	0,14					-	0,14	-
Dopravní stavby									
D1	0,67	0,46	27/1, 27/2, 28/2, 33/1, 33/4, 36, 39, 223/4, 228, 229/1,	orná půda	0,44 ha 1.61.00 0,02 ha 1.07.00	I. III.	-	0,46	-

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
			231/1, 231/2, 233, 235/1, 490/2, 490/5, 490/7, 532						
D2	0,02	-	neplodná půda						
D3	0,01	-	neplodná půda						
D4	0,06	0,06	neplodná půda	trvalý travní porost	0,04 ha 1.20.11 0,02 ha 1.61.00	I. III.	0,06	-	-
D5	0,05	-	neplodná půda						
D6	0,01	-	neplodná půda						
D7	0,01	-	neplodná půda						
D8	0,60	0,30	75, 79/1, 79/4, 87/5, 87/6, 90/1, 92/5, 92/10, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101/4, 104/1, 239/4, 239/8, 243, 250, 255/1	orná půda	0,23 ha 1.61.00 0,04 ha 1.20.11	I. IV.	0,03	0,27	-
D9	0,02	0,01	243, 245/3, 250	orná půda	1.20.11	IV.	-	0,01	-
D10	0,04	0,03	100, 101/4	orná půda	1.61.00	I.	-	0,03	-
Dopravní stavby celkem	1,49	0,86					0,09	0,77	-
Zastavitelné plochy celkem									
	4,85	3,59					1,21	2,38	-
Veřejná zeleň									
ZV1	0,23	-	neplodná půda						
ZV2	0,16	-	neplodná půda						
Veřejná zeleň celkem	0,39	-					-	-	-

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Ochranná a izolační zeleň									
ZO1	0,21	0,21	238/2	orná půda	0,18 ha 1.20.11 0,03 ha 1.61.00	IV. I.	-	0,21	-
ZO2	0,39	0,39	79/1, 79/2, 79/4, 239/4, 239/5, 239/6, 239/7, 239/8, 239/10, 239/38	orná půda	1.20.11	IV.	0,10	0,29	-
ZO3	0,15	0,15	100, 101/4	orná půda	1.61.00	I.	-	0,15	-
ZO4	0,60	0,41	101/4, 101/6, 101/7, 101/8, 104/1, 104/6	orná půda	0,36 ha 1.61.00 0,05 ha 1.20.11	I. IV.	-	0,41	-
ZO5	0,26	0,26	100, 101/4, 101/5	orná půda	1.61.00	I.	0,22	0,04	-
ZO8	0,04	-	neplodná půda						
Ochranná zeleň celkem	1,65	1,42					0,32	1,10	-
Nezastavitelné plochy celkem									
	2,04	1,42					0,32	1,10	-
PĚTIPSY – 1. ETAPA CELKEM									
	6,89	5,01					1,53	3,48	-
PĚTIPSY – 2. ETAPA									
Plochy bydlení									
RP2	0,97	0,88	87/1, 87/6, 87/9, 92/4, 92/10, 92/11, 92/15, 92/17, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101/4	orná půda (98%), trvalá travní porost (2%)	1.61.00	I.	-	0,88	-
RP3	0,14	0,14	92/6, 92/12, 92/18, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 129/1, 135, 136, 141/3, 142/2, 153/3	orná půda	1.61.00	I.	-	0,14	-

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
RP5	0,91	0,91	92/1, 92/3, 92/14, 92/16, 92/17, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98	orná půda	1.61.00	I.	-	0,91	-
Plochy bydlení celkem	2,02	1,93					-	1,93	-
Občanská vybavenost									
OV1 (RP8)	0,09	0,09	99	orná půda	1.61.00	I.	-	0,09	-
Dopravní stavby									
D11	0,24	0,24	92/1, 92/7, 92/12, 92/19, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101/4	0,26 ha orná půda 0,01 ha trvalý travní porost	1.61.00	I.	0,02	0,22	-
D12	0,03	0,03	92/2, 92/13, 92/18, 92/19	orná půda	1.61.00	I.	0,03	-	-
Dopravní stavby celkem	0,27	0,27					0,05	0,22	-
PĚTIPSY – 2. ETAPA CELKEM									
	2,38	2,29					0,05	2,24	-
PĚTIPSY CELEKM									
	9,27	7,30					1,58	5,72	-
VIDOLICE									
Plochy smíšené obytné									
RP6	1,07	-	neplodná půda						
RP7	0,21	0,21	455/1, 455/3	zahrada	1.61.00	I.	-	0,21	-
Plochy smíšené obytné celkem	1,28	0,21					-	0,21	-
Plochy rekreace									
RI (RI1)	0,42	0,20	463, 464	orná půda	1.61.00	I.	0,20	-	-

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Dopravní stavby									
D16	0,07	-	neplodná půda						
D17	0,02	0,01	488/6, 490/1	orná půda	1.61.00	I.	-	0,01	-
D18	0,03	-	neplodná půda						
Dopravní stavby celkem	0,12	0,01					-	0,01	-
Zatsavitelné plochy celkem									
	1,82	0,42					0,20	0,22	-
Ochranná a izolační zeleň									
ZO7	0,21	0,10	451, 455/1, 455/3	zahradka	1.61.00	I.	-	0,10	-
Nezastavitelné plochy celkem									
	0,21	0,10					-	0,10	-
VIDOLICE CELKEM									
	2,03	0,52					0,20	0,32	-

Souhrnná tabulka záborů zemědělského půdního fondu

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Číslo parcel	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Obec Pětipsy – 1. etapa celkem									
	8,92	5,53					1,73	3,80	-
Obec Pětipsy – 2. etapa celkem									
	2,38	2,29					0,05	2,24	-
Obec Pětipsy celkem									
	11,30	7,82					1,78	6,04	-

Přehled ploch, které nevyvolají zábor zemědělského půdního fondu, ale pouze změnu kultury, uvádí následující tabulka:

Označení plochy	Číslo parcel KN	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území	Umístění mimo zastavěné území	Investice do půdy (v ha)
Pětipsy									
<i>Trvalé travní porosty</i>									
NZ1	183	0,02	-	orná půda	1.08.00	II.	0,02	-	-
<i>Viniční trať</i>									
NX1	239/12, 239/13, 239/14, 239/15, 239/16, 239/17, 239/18, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/29, 239/30, 239/39, 239/40	38,09	-	orná půda	37,46 ha 1.20.11 0,63 ha 1 07 00	IV. III.	-	38,09	-
Obec Pětipsy celkem									
		38,11	-				0,02	38,09	-

Pozn.: Označení ploch před lomítkem odpovídá značení ve výkrese "Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu a PUPFL", označení za lomítkem odpovídá značení v hlavním výkrese a v koordinačním výkrese.

Označení dopravních staveb: D1, D2 – přeložka silnice II/224, D5, D8, D9, D11, D12,D16, D17, D18 – místní komunikace, D4, D6, D7, D10 – parkoviště, D3 – zastávkový pruh.

5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu

5.1 Celkové zhodnocení navrhovaných záborů ZPF

Územní plán Pětipsy je řešen v souladu se zadáním a s cílem vymezit především plochy, které zvýší sídelní potenciál obce a stabilizují počet obyvatel, případně povedou k nárůstu počtu trvale bydlících osob. Z časového hlediska se jedná o dlouhodobý strategický dokument bez omezení platnosti, což bylo zohledněno při stanovení koncepce rozvoje území obce. Celková koncepce byla dále přizpůsobena také skutečnosti, že obě sídla (Pětipsy a Vidolice) leží v nivě říčky Liboc a Vintířovského potoka a jsou obklopeny širokými pásy orných půd zařazených zejména do I. a II. třídy ochrany. S ohledem na tuto skutečnost byly rozvojové plochy bydlení rozděleny do dvou etap výstavby. V první etapě budou zastavovány zejména plochy s relativně nižší bonitou (IV. třída ochrany) a zejména plochy v zastavěném území obce. Teprve pokud zájem o výstavbu přesáhne možnosti první etapy, budou využity pro výstavbu i bonitnější půdy, jimž se z urbanistického hlediska při požadované míře rozvoje nelze vyhnout. Do první etapy jsou dále zařazeny plochy pro veřejnou, ochrannou a izolační zeleň, která vytváří ochranou bariéru vůči areálu živočišné výroby. Jejich zřízení je tak veřejným zájmem převažujícím nad ochranou půd vysoké bonity. Nadto je rozsah těchto ploch relativně omezený.

Celkové navrhované odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF) je bilancováno pro obě etapy v rozsahu 7,82 ha. Z tohoto navrhovaného odnětí ZPF tvoří 15% zábor pro přeložení silnice II/224 a cca 20% zábor pro navrhovanou zeleň kolem areálu živočišné výroby. Pro plochy bydlení je navrženo odejmout ze ZPF 4,5 ha (58%) v obou etapách.

Z celkového rozsahu záboru je v zastavěném území umístěno 1,78 ha a mimo zastavěné území 6,04 ha. V navrženém vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v cílovém naplnění koncepce rozvoje nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd a vytvářely těžko obhospodařovatelné enklávy mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami.

5.2 Zdůvodnění odnětí ZPF pro jednotlivé skupiny ploch

5.2.1 Plochy bydlení

Plochy bydlení, pro něž je navrhován zábor ZPF v celkovém rozsahu 4,52 ha činí 58% z celkově navrhovaného záboru. Většina z nich je soustředěna do sídla Pětipsy. Do první etapy je zařazeno 2,59 ha, do druhé 1,93 ha.

Do první etapy jsou zařazeny plochy ZPF na jižním okraji sídla v zastavěném území (RP9) a mimo zastavěné území (RP10). Plocha RP9 je vymezena v proluce mezi stávající zástavbou na okraji sídla. Způsob zastavění musí respektovat ochranné pásmo lesa, které se navrhuje snížit na 25 metrů. Tím bude ovlivněna i intenzita zastavění. Plocha RP9 (0,7 ha) leží na půdách II. třídy ochrany, ale její územně roztříštěný charakter snižuje její obhospodařovatelnost velkovýrobním způsobem. Plocha RP10 je navržena východně od plochy RP9 za silnicí II/224. Navazuje na zastavěné území a je částečně omezena ochranným pásmem silnice a ochranným pásmem vodovodního řadu. Navržena je v I. etapě, neboť její poloha umožňuje ekonomicky i technicky snadné napojení na dopravní a technickou infra-

strukturu. Její rozloha je 0,3 ha a je stejně jako RP9 položena na ZPF ve II. třídě ochrany. Obě plochy vytvářejí obytný okresek na výjezdu u obce za mostem přes Liboc.

Do první etapy výstavby je navržena i rozvojová plocha RP1 na severovýchodním okraji sídla. Část této plochy je v zastavěném území, zbylá část této plochy je s ním v přímém kontaktu. Její vymezení a zařazení do první etapy výstavby má několik důvodů. Tato lokalita byla již ve starší územně plánovací dokumentaci zařazena do ploch určených pro bydlení. Současně je vhodně situována a dobře využitelná, ačkoliv vyžaduje vybudování nové dopravní a technické infrastruktury. Závažným důvodem pro její zařazení je také fakt, že až na nepatrnou část (0,14 ha z celkové výměry 1,56 ha) leží na ZPF ve IV. třídě ochrany.

Založením zástavby na této ploše a zřízením dopravní a technické infrastruktury je vytvořen předpoklad plynulého přechodu zástavby na jižněji vymezené plochy RP2, RP3 a RP5. Ty jsou zařazeny do druhé etapy výstavby, neboť se jedná o plochy ležící na kvalitních zemědělských půdách. Zapojení ploch RP2, RP3 a RP5 by znamenalo z urbanistického hlediska žádoucí arondaci půdorysu sídla a současně ekonomicky racionální využití technické a dopravní infrastruktury v této lokalitě.

Ve Vidolicích jsou rozvojové plochy smíšené obytné (RP6) vymezeny na ostatních půdách v rámci zastavěného území a na zahradě (RP7), která bezprostředně přiléhá k zastavěnému území. Plocha RP7 leží na půdách zařazených do I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr na výstavbu jednoho rodinného domu s hospodářským zázemím v těsné návaznosti na zastavěné území, a že větší část plochy bude nadále plnit funkci zahrady a bude udržována, byla plocha přes polohu na kvalitních půdách zařazena do územního plánu jako rozvojová, zastavitelná plocha.

5.2.2 Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně, včetně zeleně ochranné a izolační, tvoří v návrhu téměř 20 % rozsahu záboru ZPF. Jejich rozsah je motivován snahou odclonit areál zemědělské velkovýroby a minimalizovat jeho vliv na okolní zástavbu (stávající i plánovanou) i na přilehlou krajinu. Zemědělský areál je v územním plánu stabilizován a jeho zapojení do okolní krajiny a vůči zastavěnému území je řešeno právě prostřednictvím zmíněné zeleně.

5.2.3 Plochy dopravní

Dopravní plochy jsou uváděny jako samostatná položka a zahrnují zábory ZPF způsobené jak řešením stávajících dopravních závad na státních silnicích, tak dopravními přístupy na jednotlivé rozvojové plochy. Téměř polovinu celkového záboru ZPF pro plochy dopravní tvoří navržená přeložka silnice II/224 (0,46 z 1,14 ha). Tato část záboru leží na půdách v I. třídě ochrany. Pro řešení tohoto problému existuje sice i jiná možnost (vymezena jako územní rezerva, ta však způsobuje větší zábor ZPF a I. třídám ZPF se také nevyhýbá. Její realizací by však byla dopravní problematika v centrální části obce vyřešena lépe.

Zbylá část záboru ZPF pro dopravní stavby je dána součtem drobných ploch, nutných pro řešení místních komunikací a pro vstupy na jednotlivé rozvojové plochy. Z hlediska záborů ZPF nejsou významné.

5.2.4 Plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Ve Vidolicích je navrženo využití části zastavěného území podél Vintířovského potoka pro plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Jedná se o využití zanedbaných ploch v centrální části sídla v blízkosti vodního toku, z nichž méně než polovina spadá do ZPF. Přilehlý vodní tok přispívá k jejich znehodnocování. Část plochy, ležící na ZPF, spadá do I. třídy ochrany, reálně se však jedná o obtížně obhospodařovatelný pozemek, jehož rozsah je pouze 0,2 ha.

Ostatní drobné plochy pro veřejná prostranství, občanskou vybavenost a smíšené obytné plochy jsou malého rozsahu a v zastavěném území a nemají téměř žádný vliv na odnětí ZPF.

6 Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce

Převážnou část správního území obce Pětipsy (kromě jeho východního a jižního okraje) pokrývají dvě výhradní ložiska hnědého uhlí - Vidolice (č. 3080200) a Zahořany (3077000). Hranice ložiska Zahořany, zasahující do západní části řešeného území, se prakticky shoduje s hranicí chráněného ložiskového území Vintířov (č. 07700000). Celková rozloha tohoto chráněného ložiskového území na území obce činí 62,6 ha.

7 Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa

Navrhovaným řešením územního plánu nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.