

ÚZEMNÍ PLÁN

ZAHRÁDKY

Koncept územního plánu

textová část - odůvodnění

ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY – KONCEPT ÚP

textová část - odůvodnění

Pořizovatel:

Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Mencl
Koliště 49, 60200 Brno

Datum:

červenec 2010

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Vojtěch Mencl

Projektanti profesí:

Ing. arch. Vojtěch Mencl - urbanistické řešení

Ing. Vojtěch Joura - vodní hospodářství

Ing. Yvona Lacinová - přírodní podmínky, úses

Vladimír Marek – energetika

Ing. Miloslava Škvarilová - doprava

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- B. údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,
- C. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- D. informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- E. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- II.5. koordinační výkres,
- II.6. výkres širších vztahů,
- II.7. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Území se nachází dle Politiky územního rozvoje ČR mimo rozvojovou oblast OB 7 a rozvojovou osu OS 7.

V současné době není pro řešené území k dispozici žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem neboť probíhají jednání o návrhu ZÚR LK s dotčenými orgány a kraji (§37, odst. 2 SZ), konzultace s orgány sousedních států (§37 odst.3 SZ) a projednání vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území s ministerstvy (§37 odst.4 SZ).

Koncept řešení územního plánu byl zpracován v souladu s územním plánem VÚC Libereckého kraje.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce je součástí širší krajinné památkové zóny Zahrádecko. Významnou úlohu hraje řešené území v systému ekologické stability krajiny v regionálním a nadregionálním měřítku. Východní část řešeného území tvoří břeh národní přírodní rezervace Novozámecký rybník. Na severu katastr vyběhá do kaňonovitého údolí Peklo, které je vyhlášeno národní přírodní památkou. Obcí procházejí dva významné silniční dopravní tahy: silnice I/9 zprostředkávající dopravní vazby Šluknovského výběžku s vnitrozemím ČR (Praha), silnice I/15 řešící dopravní vazby mezi silnicemi I/9, I/8 (Praha - Ústí nad Labem) a I/13 (Most - Chomutov). Všechny tyto nadmístní a regionální jevy jsou v územním plánu zohledněny a návrh územního plánu byl s nimi koordinován.

B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Průběh zpracování územně plánovací dokumentace

Zpracování konceptu řešení územního plánu předcházelo zpracování průzkumů a rozborů na jejichž základě bylo formulováno zadání územního plánu. Zadání územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Zahrádky dne 13.6.2005.

Vyhodnocení splnění zadání

Koncept územního plánu byl zpracován v souladu se všemi hlavními body schváleného zadání:

- Územní plán byl zpracován v časovém horizontu roku 2020.
- Byla stanovena dlouhodobější koncepce rozvoje obce.
- Byly navrženy plochy pro rozvoj obce včetně jejich optimální urbanistickou a organizační skladby.
- Byly vyhodnoceny podmínky životního prostředí a navržena potřebná opatření.
- Byla prověřena dopravní situace v obci a navrženy úpravy.
- Byla navržena modernizace a rozšíření sítí technické infrastruktury.
- Byly specifikovány veřejně prospěšné stavby a byla pro ně vymezeny potřebné plochy.
- Rozvoj obce byl navržen s ohledem na její polohu v krajině, geologické poměry.

- Byla dodržena původní základní struktura a organizace zástavby.
- Byly vymezeny hranice současně zastavěného území a hranice zastavitelného území pro celé katastrální území obce.
- Stanovení funkčního využití bylo provedeno pro celé katastrální území.
- Byl dodržěn venkovský charakter zástavby - zejména v souvislosti se zajištěním hospodářského zázemí obytných budov.
- V konceptu byly navrženy plochy pro realizaci protierozních opatření.
- Byla řešena problematika ochrany vod. Byly navrženy vhodné krajinářské prvky.
- Byla řešena problematika ochrany půdy před vodními erozemi a byly navržena příslušná opatření (zatravnění, odvodňovací příkopy) .
- Přeložky silnic I/9 a I/15 byly trasovány mimo zastavěné území obce, Silnici I/9 byla vedena východní trasou v prostoru hráze Novozámeckého rybníka. Přeložka silnice I/15 je trasována jižně od současně zastavěného území obce s napojením na I/9 v prostoru u Motorestu.

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

V rámci řešení územního plánu Zahrádky nejsou na území obce navrhována žádná zařízení a činnosti, které by mohly negativně ovlivnit (zhoršit) životní prostředí. Vymezeny jsou nové plochy bydlení, které jsou určeny především pro bydlení pouze s činnostmi, které připouští stavební zákon. Stávající výrobní plochy jsou určeny nadále pro účely výroby nerušící okolí. Realizace přeložek silnic I. třídy v navržených dopravních plochách by měla přispět ke snížení hluku a exhalaci ze silniční dopravy obci.

Byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Je vytvořen vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zachovány jsou veškeré hodnoty řešeného území.

- navrženy jsou nové plochy bydlení
- stabilizovány jsou výrobní plochy
- je navrženo řešení likvidace odpadních vod
- je navržen bezkonfliktní průjezd silniční dopravy zastavěným územím sídla, dopravní vazby a prostupnost území odpovídá velikosti kategorie sídla

Urbanistická koncepce - řešení

Koncepce rozvoje území obce je založena na:

- udržení obytného charakteru obce s přiměřenou soběstačností obce v rámci jejího katastrálního území v oblasti pracovních příležitostí, základní občanské vybavenosti, základních rekreačních a sportovních možností,
- přesunu dopravního skeletu nadřazných komunikací mimo obytné území obce,
- vymezení hlavních rozvojových lokalit bydlení rovnoměrně ve všech částech obce a s ohledem na krajinné hodnoty území.

Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území v rámci řešení krajiny

Plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu dále rozčleněny na plochy:

- *Plochy veřejných prostranství*
- *Plochy veřejných prostranství - sídelní zeleně – VPz* zahrnují plochu upravené veřejné zeleně. V územním plánu je vymezena samostatně vzhledem k tomu, že má odlišnou funkci než veřejná prostranství která mimo jiné zahrnují komunikace, parkoviště zpevněná prostranství, čili obsluhu funkčních ploch. V ploše odlišně vymezené má dominantní funkci zezeň s odpočinkovými plochami a dětským hřištěm, kde nejsou přípustné dopravní komunikace.

Krajina - řešení

Současnou krajinu v řešeném území lze obecně charakterizovat jako zemědělsko-lesní. Koncepce řešení krajiny je založena na respektování významných nadregionálních území: národní přírodní rezervace Novozámeckého rybníka a kaňonovitého údolí Pekla, které je vyhlášeno národní přírodní památkou. Při návrhu byly rovněž zohledněny hodnoty okolní kulturní krajiny, včetně její krajinářské osnova. Dále je v rámci Revitalizace údolní nivy Bobřího potoka, navržena obnova rybníka „Malý Kravský“, vytvoření nové vodní nádrže, soustavy vodních tůní a mokřadních ploch.

Územní plán vymezuje v krajině plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené krajinné

Na řešeném území se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin ve vlastnictví ČR, na něž by se z příslušných ustanovení (Horní zákon) vztahovala územní ochrana. Nejsou zde evidovány žádné zvláštní podmínky geologické stavby (poddolovaná území, sesuvy).

Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území v rámci řešení krajiny

Plochy smíšené krajinné byly dále rozčleněny na plochy:

- *Plochy smíšené krajinné Sv - vinic*
- *Plochy smíšené krajinné Sl - luk*
- *Plochy smíšené krajinné Sm - mokřin*

Plochy byly vymezeny v územním plánu samostatně vzhledem k tomu, že mají podíl na utváření krajinného rázu.

Dopravní infrastruktura - řešení

silniční síť

V konceptu územního plánu byly vymezeny nové koridory silnic I. třídy mimo obytné území obce:

I/9 Praha-Mělník-Jestřebí-Zahrádky-Česká Lípa-Nový Bor-Rumburk-Německo

I/15 Most-Skršín-Lovosice-Litoměřice-Zahrádky. Silnice I/15 končí na silnici I/9 na jižním okraji obce.

Původní trasa **I/9** bude severně řešené obce většinou zrušena a nebo využita jako polovina vozovky, v obci bude částečně zachována jako místní komunikace pro přímou obsluhu území.

Silnice je projektována jako směrově rozdělená. V katastrálním území obce se jedná o úseky stavby Jestřebí - Zahrádky, kde bude provedeno zkapacitnění trasy na čtyřpruh na většině trasy. Stavba začíná na MÚK Jestřebí s I/38 a bude ukončena na MÚK Zahrádky s I/15. Dále je úsek stavby Zahrádky - přeložka, která začíná na MÚK Zahrádky a končí na MÚK Sosnová u benzinového čerpadla.

Obec bude napojena na novou trasu I/9 mimoúrovňovou všesměrnou křižovatkou, jejíž součástí bude nové napojení silnice I/15 a části původní trasy I/9, které bude sloužit pro přímou obsluhu obce a části Borek.

Dále je navrženo držet územní rezervu pro obchvat obce silnicí **I/15** jižně zástavby. Původní trasa bude zachována jako krajská silnice III. třídy. Nová trasa bude navázána na MÚK Zahrádky silnice I/9. Je navržena jako směrově nerozdělená. Silnice III. třídy jsou v území stabilizovány.

Důvodem pro návrh nových tras silnic I. třídy je nutnost řešení kolize tranzitní dopravy s obytným územím obce a zvýšení plynulosti dopravy na těchto komunikacích.

Železniční síť

V konceptu územního plánu byl vymezen koridor tratě č. 087 Česká Lípa - Lovosice.

Silniční síť

V konceptu územního plánu byly vymezeny koridory silnic III. třídy

III/2601 Dubá - Holany - Sosnová

III/26833 Zahrádky - Srní

III/2701 Šváby - Borek Silnice začíná a končí na silnici I/9.

Místní komunikace

Komunikace budou budovány v souvislosti se stavebním rozvojem, dle navržených lokalit pro výstavbu. Vzhledem k tomu, že přeložka silnice I/15 bude zřejmě realizována později než I/9 navrhujeme dočasné propojení navrhovaného MÚK Zahrádky na I/9, což zajistí bezkolizní dopravní napojení obce do křižovatky silnic I/9 a I/15.

Pěší trasy

Navrhujeme dostavbu chodníku pro pěší nebo minimálně pěšího pruhu v úseku od nádraží po křižovátku I/9 a I/15 alespoň jednostranně podél silnice I/15. Důvodem je zvýšení bezpečnosti chodců, kteří se po této silnici pohybují za pěšími cíli, jako jsou zastávky hromadné dopravy a občanská vybavenost.

Cyklistické trasy

Přímo obcí je vedena cyklotrasa č. 3052 Nový Bor - Česká Lípa - Provodín. Je navrženo doplnění tras z vlakové zastávky na trasu č. 211 v Rybnově a přes místní část Karba do Kvítkova. Dále je navrženo vyznačení cyklotrasy z Holan přes Valštejskou alej do obce. V Zahrádkách tak vznikne křižovatka cyklotras s návazností na vlakovou zastávku.

Doprava v klidu

V obci není nedostatek parkovacích míst, a proto nebyly plochy pro parkování požadovány. Objekty občanské vybavenosti mají ve své blízkosti parkovací plochy a mimo to je u

autobazaru kapacitní centrální parkoviště. Parkování pro zámek, který je školícím střediskem Karlovy univerzity je řešeno uvnitř areálu. byla navržena plocha pro garáže.

Technická infrastruktura - řešení energetika

Přenosové soustavy a výrobní

V konceptu územního plánu byly vymezeny plochy pro výstavbu fotovoltaické elektrárny (FVE), jejíž umístění je navrhováno v lokalitě Hrubíšov na severním okraji k.ú. nad úpravnou vody. Předpokládaný výkon je asi 1MVA, připojení do distribuční soustavy bude na primární stranu VN 35 kV přes vlastní trafostanici umístěnou v areálu FVE. v obci nejsou vymezeny jiné plochy pro alternativní zdroje energie.

Transformační stanice 35/0,4kV (TS)

Pro zajištění zásobování nových rozvojových ploch a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností je navržena výstavba nových zahušťovacích trafostanic.

- TS 11N-lokalita Za Úřadem (45) a Za Školou (46), zděný kiosek s připojením kabelovou smyčkou VN 35 kV (průchozí TS)
- TS 12N-lokalita Za Nádražím (47), zděný kiosek s připojením kabelovou přípojkou VN 35 kV (koncová TS)
- TS 13N-lokalita Šestidomí I, II, III (41, 42, 43)-venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 14N-lokalita Karasy (44)- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 15N- zóna lehké výroby a skladů (50)-jižní okraj obce-bude realizována v případě, že požadovaný příkon nebude možné zajistit ze stávající DTS-TS1 Bytovky- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 3N-osada Borek-lokalita 49- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS- FVE-lokalita fotovoltaické elektrárny-venkovní stožárová s nadzemní přípojkou

Technická infrastruktura - řešení zásobování vodou a odkanalizování

Zdroje pitné vody

Obec Zahrádky (včetně místních částí Borek, částečně Karba a Karasy) bude zásobována ze stávajících zdrojů, které jsou dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj obce. Koncept územního plánu navrhuje napojení nových rozvojových ploch na vodovodní síť.

Odkanalizování

V obci Zahrádky je vybudován systém oddílné kanalizace. V části obce Zahrádky je vybudována dešťová kanalizace, která odvádí srážkovou vodu do Robečského potoka. V ostatních částech obce (Borek, Karba, Šváby a Karasy) není kanalizace vybudována, odpadní vody od obyvatelstva jsou sváděny do bezodtokých jímek a periodicky vyváženy. Dešťové vody jsou odváděny soustavou příkopů nebo jsou vsakovány, dešťová kanalizace není vybudována.

Z hlediska koncepce je kanalizační systém v obci Zahrádky včetně místní části Borek a částečně Karasy a Karba, včetně ploch určených k nové zástavbě, navržen jako oddílný. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v místech bez dešťové kanalizace budou dešťové vody zasakovány v zasakovacích systémech na pozemcích vlastníků. Splašková kanalizace bude doplněna o stoky obsluhující plochy navržené k nové zástavbě. V místech, kde není možné nebo ekonomické odvádět odpadní vody gravitačně jsou

navrženy čerpací stanice (celkem 3 ks). V odlehlých lokalitách a v roztroušené zástavbě budou splaškové vody odváděny do bezodtokých jímek s odvozem na ČOV.

Čistírna odpadních vod

V obci Zahrádky byla provedena intenzifikace technologie původní ČOV, která je umístěna na levém břehu Robečského potoka. Kapacita ČOV 600 EO. V současné době je na ČOV napojeno 310 obyvatel. Po provedení rozšíření kanalizace a napojení nových rozvojových ploch s navrženou kanalizací na ČOV se počet napojených obyvatel zvýší o 235 oby. Navržená kapacita ČOV je 600 EO, její kapacita je tedy dostatečná i pro plánovaný rozvoj obce.

D. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Posouzení vlivu územního plánu Zahrádky na životní prostředí je zpracováno na základě požadavku Krajského úřadu Libereckého kraje a je samostatnou přílohou konceptu územního plánu. Dokumentace SEA byla zpracována jako součást konceptu územního plánu.

Územní plán řeší nejvýznamnější potřeby sledovaného území Zahrádky. Jedná se zejména o novou koncepci dopravy, přeložku silnic I/9 a I/15 a jejich mimoúrovňové křížení. Jsou navrženy nové plochy bydlení, rekreace a sportu, výroby.

Základem posouzení vlivu nového využití funkčních ploch byl průzkum území zaměřený na typ a stav biotopů. Hodnocení vlivů bylo provedeno jednotlivě po funkčních plochách. Byly sledovány i ostatní faktory životního prostředí a v případě možnosti ovlivnění byl vliv komentován a vyhodnocen. Pro zhodnocení vlivu ÚP na akustickou situaci byly použity dostupné podklady ŘSD o hluku z dopravy v okolí silnice I/9 a dokumentace EIA (Anděl, 2001).

Přírodní prostředí

Největším vlivem konceptu ÚP Zahrádky je přeložka silnice I/9, která bude znamenat podstatné ovlivnění 2 hnízdicích párů jeřába popelavého z ptačí oblasti. Tento vliv byl na základě shody více specialistů vyhodnocen jako významný negativní vliv na ptačí oblast Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady. Kromě jeřába popelavého je ohrožena existence husy velké.

Problémem pro ochranu přírody je průchod navrhované trasy přeložky silnice I/15 EVL Zahrádky, konkrétně její částí Valdštejnovou alejí, která je místem výskytu chráněného páchníka hnědého. Detailní trasování, resp. konkrétní kácení stromů je třeba řešit na projektové úrovni podle aktuálního průzkumu „páchníkových“ stromů. Je třeba řešit vliv i na dalších významné druhy fauny.

Z dalších vlivů funkčních ploch, které byly vyhodnoceny jako nadměrné, a je proto doporučeno navrhované využití neakceptovat se jedná o plochy 11 a 12. Zasahují do blízkosti NPR Novozámecký rybník. Z dalších ploch, které je doporučeno ponechat stávající funkci, se jedná o zejména o plochu 8, 4, 15, 25. U plochy nového rybníka na Bobřím potoce (plocha

29) je navrženo podmíněně přípustné využití, což znamená, že je třeba na úrovni projektu navrhnout takové řešení, které zajistí zachování přírodní hodnoty území.

Krajinný ráz

Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v rámci proluk stávajícího zastavěného území, popř. navazují na stávající zastavěné území, které logicky rozšiřují. Dokumentace SEA doporučuje ponechat stávající funkci plochy 4, 8, 11, 12 funkci z důvodu nevhodného rozšiřování zástavby do volné krajiny. U několika dalších ploch je navržena úprava hranic.

Vody

Územní plán navrhuje doplnění kanalizační sítě. Na nově zastavitelných plochách bude prioritou likvidace dešťových srážek na místě.

Ovzduší a hluk

Jedním ze základních prvků ÚP je koncepce dopravy, která řeší přeložky či obchvaty obce významných komunikací I/9 a I/15. Je možné takto dosáhnout snížení hluku v obydlených částech obcí pod úroveň platných limitů.

Na nově navržených plochách v okolí hlavních komunikací (I/15) jsou překračovány alespoň v části hygienické limity pro hluk. Situace se změní výstavbou obchvatu, hluk v centru obce se sníží. Nové plochy bydlení u silnice I/15 doporučujeme zapracovat do ÚP jako podmíněně přípustné – musí se prokázat, že hlukové limity jsou splněny, realizovatelnost využití je reálná po výstavbě obchvatu.

Vybudováním obchvatů Zahrádek se emise z dopravy přesunou z centrální části obce na okraj, imisní situaci v selepší (ani v současné době ovšem není nadlimitní).

Závěr

Při respektování podmínek a opatření bude zajištěn rozvoj území obce Zahrádky, který významně nenaruší životní prostředí a povede ke zkvalitnění života obce. Protože byl vyhodnocen významný negativní vliv na ptačí oblast Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady a nebylo možné přesně vyhodnotit vliv na EVL Zahrádky, je nutné hledat takové řešení, kde významný negativní vliv bude možné vyloučit. Pokud by neexistovalo řešení s maximálně mírným negativním vlivem na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, je nutné prokázat převažující veřejný zájem.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/93 Sb., (k paragrafu 5 zákona 10/93) a přílohy 3 této vyhlášky. Dále je vyhodnocení zpracováno dle Met. pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j.OOLP/1067/96.

Investice do půdy

Odvodnění

V zájmovém území byly odvodněny pouze pozemky jihovýchodně od nádrže Jílovka. Odvodnění je řešeno jako soustava příkopů, které však jsou v nevyhovujícím stavu (kapacity koryt je snížena nánosy sedimentu.) Z tohoto důvodu plní zařízení odvodňovací funkci jen částečně. Na odvodnění předpokládáme pročištění odvodňovacích kanálů a provádění běžné údržby.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení :

Navržené lokality záboru zemědělského půdního fondu lze rozdělit do pěti základních skupin:

- výstavba rod. domků
- výstavba občanského vybavení a rekreačních ploch
- výroba a skladování
- technická infrastruktura
- doprava – přeložky silnic I. třídy

Podrobnější charakteristika vybraných ploch je uvedena v tabulkové části a doplňuje ji výkres. Plochy jsou k záboru navrženy s určitou plošnou rezervou neboť v současné době nelze přesně kvantifikovat nároky budoucích stavebníků. Rovněž ne veškeré plochy budou přísně určeny pouze pro zástavbu, část z nich bude tvořit zázemí usedlostí (zahrady, ovocné sady). S ohledem na urbanistickou strukturu obce a majetkovou dostupnost, nebylo možno vyhnout se záborům v I. a II. třídě ochrany ZPF, tyto plochy budou sloužit bydlení a vybudování silničních obchvatů.

Základní členění předpokládaných záborů zemědělské půdy:

- návrh ploch pro bydlení, zastavěná plocha bude cca 300m² na rodinný domek, zbytek plochy zůstane zahrada.
- návrh ploch pro výrobu a občanskou vybavenost - uvažuje se s celým zábořem plochy, nezastavěné a nezpevněné plochy budou využívány patrně jako plochy manipulační a doprovodná zeleň.

ODNÍMANÁ PLOCHA			VÝMĚRA POZEMKŮ V HA				KVALITA POZEMKŮ				Zastav. území	Zastavit. plochy
Katastrální území	Funkční využití	Značení	Celkem	Zeměděl. půda	Orná půda	Nezem. půda	Kultura	BPEJ	Třída. ochany	ha		
Bydlení												
Zahrádky		1	10,65	0	10,62	0	orná	5.72.01	V.	0,65		0,65
		2	0,24	0,24		0	pastvina	5.30.11	III.	0,24	0,24	0
		3	2,24	2,24	2,24	0	orná	5.13.10	II.	2,24		2,24
		4	2,51	2,48	1,49	0,03	orná, zahrada, ostatní	5.08.40	III.	1,03		1,03
			0	0	0	0		5.10.00	I.	1,48		1,48
		5	1,75	1,75	0	0	louka - ttp	5.31.11	IV.	1,75		1,75
		6	1,4	0,2	0	0	pastvina	5.31.11	IV.	1,4		1,4
		7	1,3	1,3	1,3	0	orná	5.31.11	IV.	1,3		1,3
		8	3,56	3,56	3,56	0	orná	5.54.10	II.	3,56		3,56
		9	1,35	1,35	0	0	louka - ttp	5.31.11	IV.	1,1		1,1
			0	0	0	0		5.58.00	I.	0,25		0,25
		10	0,57	0,57	0	0	pastvina	5.31.11	IV.	0,36		0,36
			0	0	0	0		5.58.00	I.	0,06		0,06
			0	0	0	0		5.30.11	IV.	0,15		0,15
		11	1,15	1,15	1,02	0	orná, louka - ttp	5.30.11	IV.	1,15		1,15
		12	1,9	1,9	1,9	0	orná	5.31.11	IV.	1,9		1,9
		13	1,18	1,18	1,18	0	orná	5.21.10	IV.	1,18		1,18
		17	1,38	1,38	1,38	0	orná	5.13.10	II.	1,38		1,38
		18	0,98	0,965	0,535	0,015	sad, ostatní, orná	5.08.40	III.	0,3		0,3
			0	0	0	0		5.31.11	IV.	0,43		0,43
			0	0	0	0		5.13.10	II.	0,25		0,25
		19	0,25	0,25	0	0	louka - ttp	5.31.11	IV.	0,25		0,25
		20	1,14	1,14	0	0	louka - ttp	5.13.10	II.	0,54		0,54
			0	0	0	0		5.31.11	IV.	0,6		0,6
		21	0,54	0,497	0	0,043	pastvina, ostatní	5.31.11	IV.	0,54	0,54	0
		22	0,23	0,23	0,19	0	pastvina, orná	5.31.11	IV.	0,23		0,23
		23	0,29	0	0	0,29	vodní plocha	5.70.01	V.	0,22	0,22	0
			0	0	0	0		5.21.10	IV.	0,07	0,07	0
		24	1,41	1,41	0	0	louka - ttp	5.21.10	IV.	1,41		1,41
		25	0,58	0,58	0	0	louka - ttp	5.21.10	IV.	0,58		0,58
		26	3,8	3,8	3,8	0	orná	5.30.41	IV.	2,48		2,48
			0	0	0	0		5.31.11	IV.	1,32		1,32
Celkem			30,4	28,17	18,59	0,37				30,4	1,07	29,33

Občanská vybavenost												
Zahrádky		16	0,16				orná	5.13.10	II.	0,16		0,16
Celkem			0,16							0,16		0,16
Rekreace												
Zahrádky		15	1,32			1,32	vodní plocha, ostatní	5.27.01	V.	1,32		1,32
Celkem			1,32			1,32				1,32		1,32
Výroba												
Zahrádky		14	1,4	1,4	1,4		orná	5.14.00	I.	1,4		1,4
Celkem			1,4	1,4	1,4					1,4		1,4
Technická infrastruktura												
Zahrádky		27	4,72	4,72	4,72		orná	5.30.11	III.	4,72		4,72
Celkem			4,72	4,72	4,72					4,72		4,72
Doprava												
		28a	8,71	7,14	7,14	1,57	orná, vodní plocha	5.13.10	II.	0,3		0,3
			0	0	0			5.14.00	I.	0,99		0,99
			0	0	0			5.10.00	I.	1,92		1,92
			0	0	0			5.13.11	IV.	0,63		0,63
			0	0	0			5.70.01	V.	4,87		4,87
		28b	3,46	3,46	3,46		orná	5.31.11	IV.	2,27		2,27
			0	0	0			5.14.00	I.	0,32		0,32
			0	0	0			5.70.01	V.	0,87		0,87
		28c	0,26	0,26	0,26		orná	5.21.10	IV.	0,26		0,26
		28d	0,25	0,25	0,25		orná	5.31.01	III.	0,25		0,25
		28e	0,05	0,05	0,05		orná	5.31.01	III.	0,05		0,05
Celkem			12,73	11,16	11,16	1,57				12,73		12,73
ÚP ZAHŘÁDKY CELKEM			50,73	45,45	35,87	3,26				50,73	1,07	49,66

Rekapitulace nároků na plochy (v ha) :

Funkční využití		Celkem		Zem.půda	Orná půda
k.ú. Zahrádky, Šváby		50,73		45,45	35,87
Seznam dotčených BPEJ		Rekapitulace podle kvality půdy		Rekapitulace odnětí dle kultur	
		Třída	Výměra ha	Kultura	Výměra ha
5.72.01	0,65				
5.30.11	6,26	1	6,45	orná půda	35,87
5.13.10	4,87	2	8,43	ttp, louka	7,61
5.08.40	1,33	3	6,05	zahrada	0,99
5.10.00	3,43	4	21,97	pastvina	3,00
5.31.11	13,45	5	5,99	nezem.půda	3,26
5.54.10	3,56				
5.58.00	0,31				
5.21.10	3,5				
5.70.01	4,09				
5.30.41	2,48				
5.27.01	1,32				
5.14.00	2,71				
5.13.11	0,63				
5.31.01	0,3				

Vyhodnocení záboru PUPFL:

V územním plánu jsou zabírány pozemky určené pro plnění funkcí lesa. Jedná se o plochy v trase přeložky silnice I/9 v rozsahu 1.5 ha.