

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENNÁ

LOKALITY:

- 3.a – Pod horou (k.ú. Kondrač)
- 3.b – Charvátovo (k.ú. Kondrač)
- 3.c – Za hasičárnou (k.ú. Kamenná u Trhových Svinů)
- 3.d – U Starého mlýna (k.ú. Kamenná u Trhových Svinů)
- 3.e – Klažary (k.ú. Kamenná u Trhových Svinů)
- 3.f – Kondračský potok (k.ú. Kondrač)
- 3.g – Pod Kondračskou horou (k.ú. Kondrač)
- 3.h – Pod Kondračskou horou (k.ú. Kondrač)
- 3.ch – U jezírek (k.ú. Kondrač)
- 3.i – Rezidence Klažary (k.ú. Kamenná u Trhových Svinů)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Zpracovatel:

SOBIG s.r.o. - Ing. arch. Zdeněk Urbanec

Lannova 32, 370 01 České Budějovice

tel: 386 352 238, e-mail: urbanec@atelier-urbanec.cz

K V Ě T E N 2 0 2 2

1. Identifikační údaje území

Kat. území: **Kamenná u Trhových Svinů, Kondrač**
Okres: **České Budějovice**
Kraj: **Jihočeský**

2. Metodika zpracování

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č.3 ÚP Kamenná na ZPF a PUPFL je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č. 10/1998 Sb. a zákona č. 98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č. 13/1994 Sb. a Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle vyhlášky MŽP ČR č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany ze dne 22. 2. 2011.

Součástí vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL jsou situace jednotlivých lokalit v měřítku 1 : 2 000 v grafické části odůvodnění Změny č.3 ÚP Kamenná. V situacích jsou znázorněny hranice současně zastavěného území sídelních útvarů, lokality určené k zástavbě dle funkčního využití, hranice BPEJ, plochy investic do půdy a hranice katastrálních parcel s parcelními čísly a grafickou značkou druhu pozemku.

3. Rozvojové plochy navržené Změnou č. 3 ÚP Kamenná

Lokalita 3.a – Pod horou:

Z3/1 (Z8) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.b – Charvátovo:

Z3/2 (Z9) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.c – Za hasičárnou:

Z3/3 (Z26) – Plochy pro bydlení - venkovské

Z3/4 (Z27) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Z3/5 (Z28) – Plochy dopravní infrastruktury

Z3/6 (Z29) – Plochy veřejných prostranství a zeleně

Z3/7 (Z30) – Plochy veřejných prostranství a zeleně

Lokalita 3.d – U Starého mlýna:

Z3/8 (Z31) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.e – Klačary:

Z3/9 (Z32) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.f – Kondračský potok:

Z3/10 (Z10) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Z3/11 (Z11) – Plochy zeleně sídelní ostatní

Lokalita 3.g – Pod Kondračskou horou:

Z3/12 (Z12) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.h – Pod Kondračskou horou:

Z3/13 (Z13) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Lokalita 3.ch – U jezírek:

Z3/14 (Z14) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Z3/15 (Z15) – Plochy veřejných prostranství a zeleně

Lokalita 3.i – Rezidence Klačary:

Z3/16 (Z33) – Plochy smíšené obytné, území malých sídel - venkovské

Z3/17 (Z34) – Plochy zeleně sídelní ostatní

4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

4.1. Tabulka vyhodnocení záborů ZPF

Katastrální území: **Kamenná u Trhových Svinů, Kondrač**

Ozn. plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	zahrady	trv. travní porost	ostatní plocha	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z3/3	Plochy pro bydlení – venkovské	0,4544			0,4544				0,4544			0,0052
						0,0673						
Plochy pro bydlení – venkovské celkem		0,4544										
Z3/1	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,3308			0,3308				0,3308			0,0049
Z3/2	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,1705	0,1705						0,1705			0,1293
Z3/4	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,9873			0,9873				0,9873			
Z3/8	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,0782	0,0782								0,0782	
Z3/9	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,1980			0,1980				0,1980			
						0,0121						
Z3/10	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,1140			0,1140				0,1140			
Z3/12	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,1302			0,1302				0,1302			
Z3/13	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,1305			0,1305				0,1305			
Z3/14	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,0943			0,0943				0,0943			
Z3/16	Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské	0,4410			0,4410				0,4410			
Plochy smíšené obytné, území malých sídel – venkovské celkem		2,6748										

Ozn. plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	zahrady	trv. travní porost	ostatní plocha	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z3/6	Plochy veřejných prostranství a zeleně	0,0131			0,0131				0,0131			
Z3/7	Plochy veřejných prostranství a zeleně	0,0263			0,0263				0,0263			
Z3/15	Plochy veřejných prostranství a zeleně	0,0209			0,0209				0,0209			
Plochy veřejných prostranství a zeleně celkem		0,0603										
Z3/11	Plochy zeleně sídelní ostatní	0,0572			0,0572				0,0572			
Z3/17	Plochy zeleně sídelní ostatní	0,1318			0,1318				0,1318			
						0,0995						
Plochy zeleně sídelní ostatní celkem		0,1890										
Z3/5	Plochy dopravní infrastruktury	0,1547			0,1547				0,1547			
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,1547										
Zábor ZPF celkem		3,5332	0,2487		3,2845	0,1789			3,4550		0,0782	0,1394

4.2. Struktura celkového záboru ZPF

zábor ZPF celkem: 3,5332 ha

struktura podle jednotlivých kultur:

- orná půda **0,2487 ha**
- trvalé travní porosty **3,2845 ha**
- *ostatní plocha* **0,1789 ha**

podle funkčního využití:

- plochy pro bydlení **0,4544 ha**
- plochy smíšené obytné, území malých sídel **2,6748 ha**
- plochy veřejných prostranství a zeleně **0,0603 ha**
- plochy zeleně sídelní ostatní **0,1890 ha**
- plochy dopravní infrastruktury **0,1547 ha**

podle tříd ochrany zemědělské půdy:

- III. třída **3,4550 ha**
- V. třída **0,0782 ha**

podle polohy zastavěného území:

- v zastavěném území **0,0000 ha**
- mimo zastavěné území **3,5332 ha**

podle jednotlivých lokalit:

– lokalita 3.a – Pod horou

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/1)
celkový zábor ZPF: 0,3308 ha – III. třída ochrany

– lokalita 3.b – Charvátovo

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/2)
celkový zábor ZPF: 0,1705 ha – III. třída ochrany

– lokalita 3.c – Za hasičárnou

navržené funkční využití: plochy pro bydlení (Z3/3)
plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/4)
plochy dopravní infrastruktury (Z3/5)
plochy veřejných prostranství a zeleně (Z3/6, Z3/7)
celkový zábor ZPF: 1,6358 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.d – U Starého mlýna**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/8)
celkový zábor ZPF: 0,0782 ha – V. třída ochrany

– **lokality 3.e – Kažary**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/9)
celkový zábor ZPF: 0,1980 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.f – Kondračský potok**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/10)
plochy zeleně sídelní ostatní (Z3/11)
celkový zábor ZPF: 0,1712 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.g – Pod Kondračskou horou**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/12)
celkový zábor ZPF: 0,1302 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.h – Pod Kondračskou horou**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/13)
celkový zábor ZPF: 0,1305 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.ch – U jezírka**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/14)
plochy veřejných prostranství a zeleně (Z3/15)
celkový zábor ZPF: 0,1152 ha – III. třída ochrany

– **lokality 3.i – Rezidence Klazary**

navržené funkční využití: plochy smíšené obytné, území malých sídel (Z3/16)
plochy zeleně sídelní ostatní (Z3/17)
celkový zábor ZPF: 0,5728 ha – III. třída ochrany

4.3. Údaje o BPEJ a třídách ochrany zemědělské půdy dotčených pozemků

Plochy navržených záborů ZPF disponují následujícími typy BPEJ a jim odpovídajícími třídami ochrany zemědělské půdy:

BPEJ 83424	III. třída ochrany zemědělské půdy
BPEJ 85001	III. třída ochrany zemědělské půdy
BPEJ 85011	III. třída ochrany zemědělské půdy
BPEJ 83444	V. třída ochrany zemědělské půdy

Klimatický region:

8 – mírně chladný, vlhký (MCH)

- suma teplot nad 10 °C: 2000 – 2200
- průměrná roční teplota: 5 – 6 °C
- průměrný roční úhrn srážek: 700 – 800 mm
- pravděpodobnost suchých vegetačních období: 0 – 5 %
- vláhová jistota ve vegetačním období: nad 10

Hlavní půdní jednotky:

34

- genetický půdní představitel dle KPP: kambizem dystrická (KAd), kambizem modální mesobazická (KAma), kryptopodzol modální (KPM), kambizem arenická (KAr), kryptopodzol arenický (KPr)
- půdotvorný substrát: krystalické břidlice a podobné horniny
- skupina půdních typů: kambizemě dystrické, podzoly, kryptopodzoly
- hydropedologická charakteristika: B – půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité
- náchylnost k zamokření, vysychání: trvale zamokřená půda – ne
periodicky zamokřená půda – ne
vysychavá půda – ne
- vhodnost půdy ke změně kultury: nevhodná

50

- genetický půdní představitel dle KPP: kambizem oglejená (KA_g), pseudoglej modální (PG_m), pseudoglej kambický (PG_k), pseudoglej dystrický (PG_d), kambizem glejová (KA_q)
- půdotvorný substrát: žula, rula, svor, filit, opuka aj.
- skupina půdních typů: pseudogleje
- hydropedologická charakteristika: C – půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité
- náchylnost k zamokření, vysychání: trvale zamokřená půda – ne
periodicky zamokřená půda – ano
vysychavá půda – ne
- vhodnost půdy ke změně kultury: nevhodná

Sklonitost a expozice:

0 – úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

- sklonitost: úplná rovina, rovina, sklon 0 – 3°
- orientace k světovým stranám: rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

1 – mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

- sklonitost: mírný sklon, sklon 3 – 7°
- orientace k světovým stranám: rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

2 – mírný sklon / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

- sklonitost: mírný sklon, sklon 3 – 7°
- orientace k světovým stranám: jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

4 – střední sklon / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

- sklonitost: střední sklon, sklon 7 – 12°
- orientace k světovým stranám: jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy:

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

- skeletovitost: bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celk. obsahem skeletu do 25 %
- hloubka půdy: půda hluboká, půda středně hluboká, hloubka od 30 cm

4 – středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

- skeletovitost: středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 – 50 %
- hloubka půdy: půda hluboká, půda středně hluboká, hloubka od 30 cm

Třída ochrany zemědělské půdy:

III. třída ochrany

- v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

V. třída ochrany

– sdružuje zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožované. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se zejména o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.

4.4. Investice do půdy

Do řešených území lokalit Změny č. 3 ÚP Kamenná zasahují plochy investic do půdy celkovou plochou 0,1394 ha.

Rozdělení podle dotčených lokalit:

Lokalita 3.a – Pod horou: 0,0049 ha (plocha Z3/1)

Lokalita 3.b – Charvátovo: 0,1293 ha (plocha Z3/2)

Lokalita 3.c – Za hasičárnou: 0,0052 ha (plocha Z3/3)

4.5. Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby se v řešených lokalitách Změny č. 3 ÚP Kamenná nenacházejí.

4.6. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny

Nejsou předmětem řešení Změny č. 3 ÚP Kamenná.

4.7. Vyhodnocení ve vztahu k chráněnému ložiskovému území

V řešeném území Změny č. 3 ÚP Kamenná se nenachází CHLÚ.

5. Podrobné zdůvodnění předpokládaného záboru ZPF

Návrh změny č. 3 ÚP Kamenná vymezuje nové „drobné“ zastavitelné plochy v katastrálním území Kamenná u Trhových Svinů a Kondrač na základě konkrétních požadavků samosprávy obce Kamenná a majitelů nebo uživatelů dotčených pozemků. Současně zohledňuje v daném území provedené pozemkové změny, které souvisí s řešenými lokalitami. Pouze v lokalitě 3.c Za hasičárnou je navrženo pokračování realizované výstavby rodinných domů jako další etapa obcí podporované výstavby.

– lokalita 3.a – Pod horou

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/1) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území obce Kondrač. V řešené lokalitě se postupně rozvíjí hospodářská činnost spojená s bydlením jednotlivých vlastníků pozemků a je cílem tuto činnost podporovat. Jedná se o zábor 3.308 m² ve III. třídě ochrany.

– lokalita 3.b – Charvátovo

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/2) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území obce Kondrač a přiléhající stávající silnici III. třídy. V řešené ploše se předpokládá stavba pro bydlení majitele dotčeného pozemku parc.č. 2154/21. Jedná se o zábor 1.705 m² ve III. třídě ochrany.

– lokalita 3.c – Za hasičárnou

Ve vymezené ploše sídla Kamenná je navrženo zastavitelné území jako další etapa v této lokalitě již realizované výstavby. Navržené funkční využití plochy bydlení venkovského charakteru (Z3/3), plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru podél silnice III/1546 (Z3/4), plochy veřejných prostranství a zeleně (Z3/6 a Z3/7), navazující na nezastavitelné plochy místního biokoridoru BK 6 a plocha dopravní infrastruktury (Z3/5), napojující celé území Za hasičárnou na silnici III/1546. Výstavba v dané lokalitě je dlouhodobě místní samosprávou investičně podporována (realizací komunikací a inženýrských sítí) a toto úsilí je postupně naplňováno. Výstavba v první etapě je již v podstatě zrealizována a touto změnou územního plánu je zahájena příprava její další pokračování. Jedná se o zábor 16.358 m² ve III. třídě ochrany.

– lokalita 3.d – U Starého mlýna

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/8) v dané části navazuje na stávající zastavěné území bývalého mlýna. V řešené drobné ploše se předpokládá rozvoj hospodářské činnosti majitele rozsáhlých okolních pozemků spojených i s možností bydlení. Jedná se o zábor 782 m² v V. třídě ochrany.

– lokalita 3.e – Klačary

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/9) v dané části je de facto součástí stávajícího zastavěného území místního sídla Klačary. V řešené ploše se předpokládá stavba pro bydlení majitele dotčených pozemků spojené s hospodářskou činností. Jedná se o zábor 1.980 m² ve III. třídě ochrany.

– lokalita 3.f – Kondračský potok

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/10) v dané části je de facto součástí stávajícího zastavěného území místního obce Kondrač. V řešené ploše se předpokládá stavba pro bydlení. Současně je v řešeném

území navržena plocha zeleně sídelní ostatní (Z3/11), která zabezpečuje stávající vzrostlou zeleň a současně přístup pro údržbu Kondračského potoka. Jedná se o zábor 1.712 m² ve III. třídě ochrany.

– **lokality 3.g – Pod Kondračskou horou**

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/12) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území obce Kondrač. V řešené lokalitě se předpokládá výstavba rodinného bydlení s možností drobné hospodářské činnosti bez negativního vlivu na sousední zastavbu. Jedná se o zábor 1.302 m² ve III. třídě ochrany.

– **lokality 3.h – Pod Kondračskou horou**

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/13) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území obce Kondrač. V řešené lokalitě se předpokládá výstavba rodinného bydlení s možností drobné hospodářské činnosti bez negativního vlivu na sousední zastavbu. Jedná se o zábor 1.305 m² ve III. třídě ochrany.

– **lokality 3.ch – U jezírek**

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/14) a plochy veřejných prostranství a zeleně (Z3/15) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území obce Kondrač. V řešené lokalitě se předpokládá výstavba rodinného bydlení s možností drobné hospodářské činnosti bez negativního vlivu na sousední zastavbu. Jedná se o zábor 1.152 m² ve III. třídě ochrany.

– **lokality 3.i – Rezidence Klažary**

Navržené funkční využití plochy smíšené obytné, území malých sídel venkovského charakteru (Z3/16) a plochy zeleně sídelní ostatní (Z3/17) v dané části bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území sídla Klažary. V řešené lokalitě je postupně rekonstruována stávající zemědělská usedlost na ubytovací objekt s kvalitním obytným parterem a přílehlou zelení s možností umístění doplňujících drobných staveb pro uživatele rezidence (altán, přístřešek s ohništěm, sportovní zařízení apod.). Jedná se o zábor 5.728 m² ve III. třídě ochrany.

Vypracoval:

Jiří Píša, ing. arch. Zdeněk Urbanec

Květen 2022