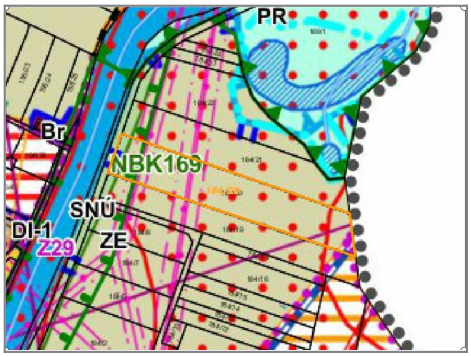
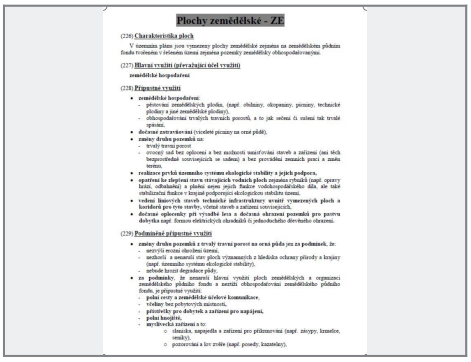
Prodej - Pozemky

číslo zakázky: **213 DD 130/23-1**





Plochy zemědělské - ZE

(226) **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu (vymezena v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovaných).

(227) **Hlavní využití (převažující účel využití)**

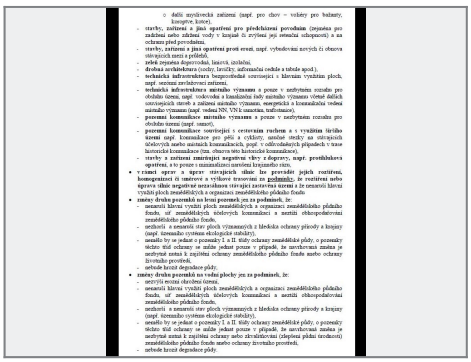
zemědělské hospodaření

(228) **Přípustné využití**

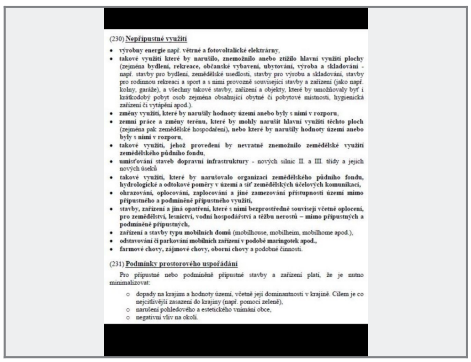
- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin, (např. obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sečení tak trvalé spásání,
- **dočasné extenzivní** (vysoké pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (má těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních ploch** zejména výtahů (např. opravy hází, odbahnění) a ploché nepro jejich funkce vodohospodářského díla, ale také ohleduplná funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury** uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících,
- **dočasné oplocení** při výsadbě lesa a **dočasná ukrytí pozemků** pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků (v jednodenním dřevěného chrámu).

(229) **Podmíněně přípustné využití**

- **změny druhu pozemků** z trvalý travní porost **na orná půda** jen **za podmínek**, že:
  - nevyvolá erozní ohroženi území,
  - nedojde k nenávrh stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. terénního systému ekologické stability),
  - nedojde k degradaci půdy,
- **za podmínky** že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a nezítí obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
  - polní cesty a zemědělské účelové komunikace,
  - výsadby bez pěstebních záměrů,
  - pěstírky pro dobytek a zařízení pro napájení,
  - polní hnojiště,
  - nevýrobní zařízení a to:
    - chatky, zastavěná a zařízení pro přístřešení (např. zástřepy, kemefor, ostatní),
    - pozorovna a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),



- další nevýrobní zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, kropýře, kozy).
- stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi,
- stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících zatrav a průlehů,
- zeleň zejména dopravní, lineární, izolační,
- drobná architektura (vodny, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
- technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. veřejná technická zařízení,
- technická infrastruktura **mimo** významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodu a kanalizaci tedy mimo významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení mimo významu, energetiku a komunikační vedení mimo významu (např. vedení NN, VN a samotna, trafostanice),
- **pozemní komunikace mimo** významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. ostatní),
- **pozemní komunikace** související s cestovním ruchem a s využitím tichého území např. komunikace pro pěší a cyklisty, ostatní stezky na otevřených účelových nebo ostatních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v zóne historické komunikace (tzn. chráněné historické komunikace),
- stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření, a to pouze v minimalizaci nutného krajemého rozsu.
- **v rámci oprav a úprav stávajících silnic lze provádět jejich rozšíření, homogenizaci či úpravu a výškové transverzní na podmínky**, že rozšíření nebo úprava silnic negativní nenarušuje stávající zastavěné území a že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu.
- **změny druhu pozemků** na trvalý travní porost jen **za podmínek**, že:
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a nezítí obhospodařování zemědělského půdního fondu,
  - nedojde k nenávrh stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. terénního systému ekologické stability),
  - nesmělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že nevyhovuje změna je nezbytná nutná k zajištění ochrany nebo zlepšování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu nebo ochrany životního prostředí,
  - nedojde k degradaci půdy.
- **změny druhu pozemků** na vodní plochy jen **za podmínek**, že:
  - nezítí erozní ohroženi území,
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a nezítí obhospodařování zemědělského půdního fondu,
  - nedojde k nenávrh stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. terénního systému ekologické stability),
  - nesmělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že nevyhovuje změna je nezbytná nutná k zajištění ochrany nebo zlepšování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu nebo ochrany životního prostředí,
  - nedojde k degradaci půdy.



(230) **Nepřípustné využití**

- **výroba energie** např. větrné a fotovoltaické elektrárny,
- **takové využití které by narušilo, znemožnilo nebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provázané související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území nebo byly s ními v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak zemědělské hospodaření), **nebo které by narušily hodnoty území nebo** byly s ními **v rozporu.**
- **takové využití, jehož provedení by nevznně znemožnilo zemědělské využití zemědělského půdního fondu,**
- **umisťování staveb dopravní infrastruktury** - nových silnic II. a III. třídy a jejich nových tras
- **takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo připustného a podmíněně přípustného využití,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s ními bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.),
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě mustrgonů apod.,**
- **farmové chovy, zájmové chovy, obecní chovy a podobné činnosti.**

(231) **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.