

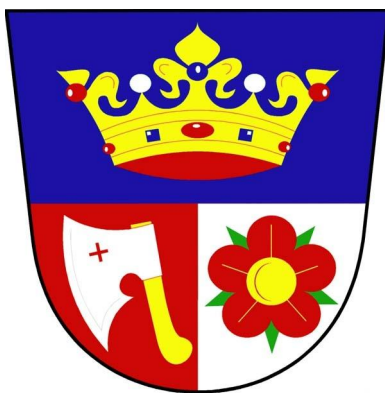
ZMĚNA Č. 11 ÚPO KÁJOV

TEXTOVÁ ČÁST

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Datum: červen 2020

Paré číslo: **1**



Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 01 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

Pořizovatel: Obecní úřad Kájov
Kájovská č.p. 100
382 21 Kájov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 11 ÚPO
VYDAL:

Zastupitelstvo obce Kájov

DATUM VYDÁNÍ:

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Jindřiška Kupcová

FUNKCE:

pracovník Projektového ateliéru AD s.r.o.

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Obsah

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	4
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	5
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití.....	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	8
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
i) stanovení kompenzačních opatření.....	8
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	8
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	9
a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu.....	9
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	9
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
d) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	11
f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	11
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	12
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	12
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	12
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	12
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	12
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	15
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	15
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	17
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	17

OBEC KÁJOV

Zastupitelstvo obce Kájov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“),

vydává

Změnu č. 11 územního plánu obce Kájov

(dále též jen „Změna č. 11 ÚPO Kájov“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne s účinností od ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

Nemění se, zůstává v platnosti dle Územního plánu obce Kájov (dále též jen „ÚPO Kájov“).

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č. 11 ÚPO Kájov nemění.

Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Změna č. 11 stanovuje podmínky pro využití navržené plochy, a to zejména výškové limity nové zástavby a celkovou zastavěnost stavebního pozemku. Bude dodržen charakter okolní zástavby typické zejména sedlovými střechami.

Z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území.

Jako kompenzace nového záboru zemědělského půdního fondu, je změnou č. 11 vypuštěna část zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov (v ÚPO s označením 4).

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navržená ÚPO Kájov se nemění, pouze doplňuje o lokality řešené Změnou č. 11 ÚPO Kájov.

Změna č. 11 ÚPO Kájov řeší návrh plochy bydlení pro jeden rodinný dům v k.ú. Kladné a zároveň vypouští část plochy vymezené ÚPO Kájov v k.ú. Křenov u Kájova.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí. Bude kladen důraz na zachování venkovského charakteru zástavby, a to včetně oplocení. Zástavba bude respektovat architektonické tvarosloví hodnotné původní zástavby (hmota a proporce objektů, měřítko zástavby a její situování v terénu, tradiční materiál a barevnost). Stavby na ploše smíšené obytné je nutné přizpůsobit již realizovaným obytným a hospodářským budovám v předmětné lokalitě.

V rámci urbanistické koncepce je pro plochu B1 stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dále jsou nastaveny podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití....

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhované plochy s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCHY
B1	Plocha bydlení – k.ú. Kladné <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou z veřejného vodovodu; odkanalizování napojením veřejnou kanalizací. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo zvláště chráněných území, navrženou Krajinou památkovou zónu Chvalšinsko Krumlovsko, ochranné pásmo památkové rezervace, ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, telekomunikační kabel, ochranné pásmo dráhy, hluková isofona 50dB, hranice záplavového území Q₁₀₀, ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.

Pozn.: zastavitelná plocha vymezená v ÚPO Kájov (s označením 4) byla v souvislosti s návrhem plochy B1 změnou č. 11 zmenšena.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Dopravní obsluha území řešeného Změnou č. 11 ÚPO Kájov bude řešena ze stávající místní komunikace. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lokalita B1 řešená Změnou č. 11 ÚPO Kájov bude napojena na stávající vodovod.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zdrojem požární vody pro lokalitu B1 řešenou Změnou č. 11 ÚPO Kájov je vodovod pro veřejnou potřebu, případně místní vodní tok Polečnice.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování lokality B1 řešené Změnou č. 11 ÚPO Kájov bude řešeno napojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Odpadní vody budou přečerpávány na kanalizační síť města Český Krumlov (přes Nové Dobrkovice).

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch navrhovaných objektů budou přednostně akumulovány či zasakovány na pozemcích jednotlivých investorů.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Koncepce zásobování el. energií zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky el. energie bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice nahradit výkonnější.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalita B1 řešená Změnou č. 11 ÚPO Kájov (místní část Staré Dobrkovice) není v dosahu plynovodu.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...).

V území řešeném Změnou č. 11 se nenachází centrální zdroj tepla.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 11 je zrušena část zastavitelné plochy veřejných prostranství vymezená ÚPO Kájov.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

VOJENSKÉ ZÁJMY

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 11 ÚPO Kájov vliv. Zůstává v platnosti řešení dle platné ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 11 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 11 ÚPO Kájov se nenavrhují ani nedoplňují nové prvky územního systému ekologické stability.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 11 ÚPO Kájov je částečně dotčeno hranicí záplavového území Q_{100} . Pro plochu B1 je stanovena podmínka umístění hlavní stavby a doplňkových staveb mimo záplavové území Q_{100} .

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 11 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 11 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 11 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 11 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Lokalita řešená změnou č. 11 je zařazena do ploch bydlení. V grafické části je znázorněna barvou, grafikou a specifickým kódem.

Definice použitých pojmů

Celková zastavěnost plochy

- je zastavěná plocha pozemku, je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi stavbami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků.
- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům (stabilizované plochy), v rámci kterých mohou být vymezovány další stavební pozemky pro hlavní stavby. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost stabilizovaných ploch (zastavěný stavební pozemek) není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu nebo dostavbu.
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým budoucím stavebním pozemkům.

Velikost stavebního pozemku

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku pro hlavní využití.

Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy do 3,5m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1m a šikmou konstrukcí střechy.

Půdorys budovy

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní. Objekty drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, doplňkové stavby apod.) jsou omezeny plochou 20m² a výškou 3m.

Činnosti narušující okolní prostředí

- veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).

Objekty drobné zahradní architektury

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

	Kód plochy
Plocha bydlení - stav, návrh	B, B1
Hlavní využití	
Bydlení.	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství. Vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují okolní bydlení (např. výroba kožené galanterie, cukrářská výroba), provozovny služeb (např. kadeřnictví, krejčovství). Malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Parkovací stání a garáže. Nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Stavby ke stavbě hlavní, pro potřeby vyvolané přípustným využitím území. Veřejná zeleň. Protipovodňová opatření.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 300 m ² , zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, stavební buňky apod.). Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely.	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost	maximálně 35%
Celková zastavěnost na ploše B	maximálně 40%
Počet staveb na ploše B1	maximálně 1 hlavní stavba
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podkroví
Koncepce návrhu	
Stavby na ploše B1 je nutné přizpůsobit již realizovaným obytným a hospodářským stavbám v předmětné lokalitě, tj. objekty se sedlovou střechou.	

Podmínky pro využití plochy orná půda zůstávají v platnosti dle schválené ÚPD.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU NA PLOCHÁCH ZASAHOJÍCÍCH DO ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q100 je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Veškeré hlavní i doplňkové stavby na ploše B1 budou realizovány mimo záplavové území Q₁₀₀.

PODMÍNKY VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY

Podmínkou realizace staveb je předchozí vybudování jednotlivých sítí infrastruktury a dopravního napojení.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

- v plochách v blízkosti silnic I., II. a III. tř., železnice a traťových stanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- Pro plochy bydlení (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou změnou č. 11 ÚPO navrhovány.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou změnou č. 11 ÚPO navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření

Návrhem Změny č. 11 Územního plánu obce Kájov nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou č. 11 ÚPO nejsou vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií.

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace výrokové části Změny č. 11 ÚPO Kájov obsahuje 8 stran A4 textové části.

Grafická část územního plánu je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy:

- Výkres základního členění území 1 : 2 000
- Hlavní výkres 1 : 2 000

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu

Řešené území Změny č. 11 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 11 ÚPO Kájov je výsledkem procesu projednávání Návrhu obsahu změny s dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 11 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 11 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. III/2018 ze dne 18. 9. 2018.
2. Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPO na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 116243/2018/OZZL/2 dne 17.9.2018.
3. Obecní zastupitelstvo rozhodlo dne 18.9.2018 usnesením č. III/2018/62 o pořízení změny ÚPO zkráceným postupem podle § 55a a následujících dle stavebního zákona.
4. Projektantem Změny č. 11 ÚPO Kájov je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
5. Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 11 územního plánu obce Kájov.
6. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 11 ÚPO Kájov bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 15.11.2018. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č.11 ÚPO Kájov se konalo dne 12.12.2018 v budově obecního úřadu v Kájově.
7. Stanoviska a připomínky obdržené při veřejném jednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF, pořizovatel dohodl na dohodovacím jednání s orgánem ZPF jako kompenzací záboru vzniklého návrhem plochy B1, část zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov, která byla změnou č. 11 zrušena. Projektant upravil dokumentaci dle stanoviska KÚ JČK – ZPF.
8. Po veřejném projednání byl do změny č. 11 přidán požadavek na úpravu regulativů na parcelách parc. č. 66/9, 418, 66/7, 66/10, 66/11 a 66/8. V této lokalitě bude řešena změna podmínek pro využití ploch – procentuální zastavěnost.
9. Z důvodu podstatné úpravy pořizovatel nařizuje podle § 53 odstavce 2 opakované veřejné projednání.
10. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 4. 2. 2020. Během opakovaného veřejného projednání ani v následné zákonné lhůtě nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.
11. Dokumentace byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 3. 6. 2020 č.j. KUJCK 67978/2020 OREG ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze pokračovat v řízení o změně č. 11 ÚPO Kájov.
12. Změnu č. 11 ÚPO Kájov vydalo zastupitelstvo obce 16.6.2020.
13. Dne byla vyvěšena vyhláška oznamující ve smyslu § 5 odst. (1) a (2) a § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platném znění (dále též stavební zákon), v souladu s ustanovením § 172 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), že usnesením zastupitelstva obce Kájov byla vydána Změna č. 11 územního plánu obce Kájov formou opatření obecné povahy. Nabytí právní moci je 15. dnem od vyvěšení vyhlášky na úřední desce.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ ZEJMÉNA NÁVAZNOSTI NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Velikost řešeného území změny je dána velikostí řešené lokality B1 v katastrálním území Kladné, v místní části Staré Dobrkovice a dvou lokalit v k.ú. Křenov u Kájova. Na sousední správní území nemají lokality řešené Změnou č. 11 ÚPO Kájov přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňují.

Obec Kájov se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5 km jihozápadně po silnici I/39 z Českého Krumlova do Horní Plané a spadá pod obec s rozšířenou působností Český Krumlov.

Obec má svůj úřad, poštovní úřad, 1. stupeň základní školy a mateřskou školu, dvě prodejny smíšeného zboží, několik restaurací, síť podniků a některé další služby. Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí především do měst Český Krumlov a České Budějovice.

c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITAMI DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1

Změna č. 11 územního plánu Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále jen „APÚR“), které vláda ČR schválila na svém jednání usnesením č. 276 dne 15.04.2015.

Řešené území se dle APÚR nachází ve specifické oblasti SOB1 a koridoru pro plynovod P1. V 1. Aktualizaci ZÚR JČK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v této zpřesněné specifické oblasti již nenachází. Rovněž koridor plynovodu P1 zpřesněný 1. Aktualizací se nedotýká území řešeného Změnou č. 11 ÚPO Kájov.

Pro Změnu č. 11 ÚPO Kájov nevyplývají z APÚR žádné požadavky, neboť se jedná o jednu zastavitelnou plochu bydlení.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“), vyplývají pro území řešené změnou č. 11 tyto priority:

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/**

Změna respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že rozvojové plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany ZPF. (Plocha B1 se nachází na půdě s V. třídou ochrany). Tento zábor ZPF je navíc kompenzován zrušením části zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov o stejné výměře, která bude navracena půdnímu fondu. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových ploch vymezených v APÚR /kap. b) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 11 leží uvnitř rozvojové oblasti nadmístního významu Českokrumlovsko N-OB5. V souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OB5 změna č. 11 podporuje rozvoj obytné funkce v návaznosti na stávající zástavbu.

- **Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/**

Správní území obce nespadá do žádné specifické oblasti vymezené v APÚR ani do specifické oblasti nadmístního významu.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

Do správního území obce Kájov zasahuje záměr propojení tranzitních plynovodů Ep10, záměr vysokotlakého plynovodu Ep12, záměr vedení VVN 110kV, nadregionální biocentrum 51 Klet' – Bulový a regionální biokoridor 3050 Klet', Bulový - Vraný. Tyto plochy a koridory nejsou dotčeny Změnou č. 11 ÚPO Kájov.

- **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změna č. 11 územního plánu obce Kájov respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelné plochy v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že nové rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nastavením podmínek využití území nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 11 je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Tzn. území, do kterého má směřovat především urbanistický rozvoj kraje. Změnou č. 11 jsou zásady pro jejich využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot

území. Plocha B1 je vymezena mimo zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a mimo PUPFL, v návaznosti na již zastavěné území.

- **Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury /kap. h) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 11 okrajově zasahuje do hranice záplavového území Q₁₀₀. Budoucí zástavbu na ploše B1 je tak možné umístit na stavební pozemek mimo záplavové území.

Území dotčené záplavou bude moci být využito jako zahrady. Nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Změna č. 11 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Veškeré jevy související s AZÚR budou zapracovány do ÚP Kájov, na kterém jsou již zahájeny práce.

d) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 11 ÚPO Kájov je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny v platném ÚPD.

- změna vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelnou plochu ve vazbě na již zastavěné území;
- zábor zemědělského půdního fondu je kompenzován zmenšením zastavitelné plochy vymezené ÚPO Kájov
- změna chrání charakter i urbanistickou strukturu území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty tím, že stanovuje poměrně podrobné podmínky pro využití plochy bydlení;
- rozsah zastavitelné plochy je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- změna vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů – navrhovaná plocha je dobře napojitelná na dopravní systém i na technickou infrastrukturu;
- změna stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 11 územního plánu obce Kájov je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“).

Změna č. 11 je pořízena zkráceným postupem pořízení podle § 55a zákona 183/2006 Sb.

Změnou č. 11 ÚPO Kájov byla vymezena plocha **bydlení**, tento název je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.

f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 11 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 11 ÚPO Kájov byla v rámci veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek dohodnuta a upravena.

Stanovisko k návrhu dle § 50 podali:

Ministerstvo ŽP ČR - odbor výkonu státní správy II; Ministerstvo průmyslu a obchodu; Ministerstvo dopravy; Krajský úřad JČK - odbor ŽP; KHS JČK; HZS JČK; MěÚ ČK – OŽP; Agentura ochrany přírody a krajiny; Jihočeské Muzeum v ČB; Česká geologická služba; Obvodní báňský úřad pro JČK a PK; Net4gas; Čepro.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad – Jihočeský kraj **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 11 ÚPO Kájov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (KUJCK 116243/2018/OZZL/2 ze dne 17. 9. 2018).

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Jak se uvádí v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ke změně č. 11 ÚPO Kájov nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Změna č. 11 ÚPO Kájov je v souladu s Návrhem obsahu Změny č. 11 územního plánu obce Kájov, který byl zpracován pro účely zkráceného postupu pořizení změny ÚPO dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 11 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny a z Návrhu obsahu Změny č. 11 ÚPO Kájov, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je zařazeno do ploch bydlení, pro které jsou stanoveny předpoklady a podmínky pro jejich využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu ochraňují stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Podmínky pro využití řešeného území jsou stanoveny s určením hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel využití.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

DRUHY PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat a nenarušit hodnoty území.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Celková zastavěnost stavebních pozemků

V podmínkách využití je definována celková zastavěnost využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodu ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je navrženo maximální procento celkové zastavěnosti stavebních pozemků. Celková zastavěnost stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Na základě individuálního posouzení a zvážení možnosti nezbytné přístavby a doplnění obslužných objektů ke stávající nemovitosti bylo změnou navrženo navýšení procenta zastavění u plochy s ozn. **B**.

Velikost stavebních pozemků

V případě změny č. 11 je velikost stavebního pozemku je dána velikostí pozemků ve vlastnictví navrhovatele změny. Velikost stavebního pozemku splňuje nároky na zachování přiměřené hustoty zástavby, tak aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

Počet staveb na ploše

Pro plochu B1 byl stanoven maximální počet rodinných domů na jeden RD.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena jako maximálně jednopodlažní s možností podkroví.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla.

Ochrana krajinného rázu

Plocha B1 se nachází východně od historického jádra Starých Dobrkovic se zachovalými usedlostmi, mimo současně zastavěné území. Z tohoto důvodu se návrh dotýká ochrany krajinného rázu. S ohledem na blízkost stávajících usedlostí musí být v max. možné míře respektováno architektonické tvarosloví původní zástavby (mj. tradiční materiály, barevnost, ale i tvar střech). Cílem uvedené podmínky je především harmonicky začlenit novou zástavbu do krajiny, aniž by byly sníženy přírodní a estetické hodnoty území. Přízemní rodinné domy typu bungalov jsou nežádoucí.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

B1 - Návrh plochy bydlení

Změna č. 11 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita se nachází v místní části Staré Dobrkovice, v návaznosti na zastavěné území s rekreační funkcí. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, návrh je vhodný i z hlediska napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na půdě s V. třídou ochrany. I tato skutečnost poměrně nekvalitní zemědělské půdy, která je pro zemědělské účely postradatelná, je důvodem k možnému efektivnějšímu nezemědělskému využití pozemku. I přesto byla změnou č. 11 zrušena část zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov, jako kompenzace záboru vzniklého návrhem plochy B1. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 11 vychází z konkrétního požadavku investora na vlastních pozemcích a je tedy reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Změnou č. 11 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 11 ÚPO Kájov bude využito stávající místní komunikace.

Vodohospodářské řešení

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Staré Dobrkovice (522,00 – 496,00 m n.m.) je zásobeno pitnou vodou z veřejného vodovodu. Na vodovod je napojena převážná část zástavby. Rozvodná síť je napojena v prostoru zahrádkářské kolonie přes redukční ventil na přírodní řad PVC110 z vodovodní sítě Českého Krumlova (tlakové pásmo VDJ Ptačí Hrádek 650 m3 580.70/575.70).

Lokalita řešená změnou č. 11 bude napojena na veřejný vodovod.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Staré Dobrkovice má vybudovanou gravitační původní jednotnou a nověji oddílnou kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě ČEVAK. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla. Takto svedené odpadní vody jsou přečerpávány na kanalizační síť města Český Krumlov (přes Nové Dobrkovice).

Lokalita řešená změnou č. 11 bude napojena na veřejnou kanalizaci.

Energetické řešení

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Sídlo Staré Dobrkovice jsou napojeno odbočkami vrchního vedení 22kV. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nových lokalit. Současný stav je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Území řešené změnou č. 11 není plynofikováno.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území bude popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, větrných elektráren, solárních kolektorů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající systém se Změnou č. 11 ÚPO Kájov nemění.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Území řešené změnou č. 11 se nachází v oblasti s nízkým radonovým indexem.

Případná výstavba je podmíněna podrobným radonovým průzkumem. Určení kategorie radonového rizika na jednotlivém stavebním pozemku není možno provádět odečtením z mapy jakéhokoliv měřítka, ale pouze měřením radonu v podloží na konkrétním místě tak, aby byly zohledněny lokální, mnohdy velmi proměnlivé geologické podmínky.

CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 11 ÚPO Kájov nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO Kájov. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového – Havarijního plánu Jihočeského kraje.

K objektům musí být zřízena přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel o odpovídajících parametrech technických předpisů. K objektům musí být zajištěno zásobování požární vodou pro zasahující požární jednotky požární ochrany. Zařízení pro zásobování požární vodou musí odpovídat parametrům technických norem.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 11 zasahuje do hranice záplavového území Q100 vodního toku Polečnice. Z toho důvodu je ve výrokové části stanovena podmínka, že veškeré nové stavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU**

Území řešeného změnou č. 11 leží uvnitř ochranného pásma radiolokačního prostředí RTH Třebotovice.

OCHRANNÉ PÁSMO ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 11 zasahuje do ochranného pásma zvláště chráněných území Vyšenské kopce.

NAVRŽENÁ KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Území řešené změnou č. 11 se nachází uvnitř navržené Krajinové památkové zóny Chvalšinsko Krumlovsko.

OCHRANNÉ PÁSMO PAMÁTKOVÉ REZERVACE

Území řešené změnou č. 11 se nachází uvnitř ochranného pásma městské památkové rezervace Český Krumlov.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Území řešené změnou č. 11 se nachází uvnitř vnějšího ochranného pásma zdroje II. stupně.

TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL

Území řešeného změnou č. 11 se hraničně dotýká nadzemní telekomunikační vedení včetně ochranného pásma.

OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY

Území řešené změnou č. 11 zasahuje do ochranného pásma železnice č. 194.

HLUKOVÁ ISOFONA

Území řešené změnou č. 11 zasahuje do hlukové isofony 50 dB.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 11 zasahuje do hranice záplavového území Q₁₀₀ vodního toku Polečnice.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tématické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro SO ORP Český Krumlov vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř).

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí - environmentální pilíř:

- návrhem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na půdách s V. třídou ochrany;
- změna stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného a nepřípustného využití.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř: na hospodářský rozvoj území nemá změna č. 11 vliv.

Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř: míra vlivu změny č. 11 na sociální pilíř je zanedbatelná.

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Koncepce změny č. 11 vychází z ÚPO Kájov a jeho následných změn.

U některých zastavitelných ploch vymezených platnými ÚPD již došlo k jejich částečnému zastavění, přesto je jich v současné době stále dostatek. Řada navržených pozemků se však váže na nutnost zainvestování, které není možné buď z důvodů extrémně vysokých nákladů na podmiňující investice, nebo z důvodů nemožnosti získání souhlasu majitelů pozemků, přes které jsou vedeny podmiňující investice pro výstavbu. Z toho důvodu je v souvislosti s návrhem nové zastavitelné plochy B1 vypuštěna část zastavitelné plochy vymezené ÚPO Kájov o stejné výměře. Změnou č. 11 tedy nedojde k navýšení zastavitelných ploch.

Změnou č. 11 byly vytvořeny podmínky pro nový způsob využití území vybrané plochy na základě prověření záměru soukromého vlastníka. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Proto je vymezena plocha bydlení pro výstavbu rodinného domu. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 11 vychází z konkrétního požadavku investora na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

Změna č. 11 vymezuje jednu plochu bydlení (B1) o celkové výměře cca 0,18 ha. Na základě žádosti investora je uvažováno s výstavbou jednoho rodinného domu, tzn. s nárůstem počtu obyvatel o 3 obyvatele (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD).

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 11 územního plánu obce Kájov nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

Změnou č. 11 ÚPO nejsou dotčeny meliorační soustavy.

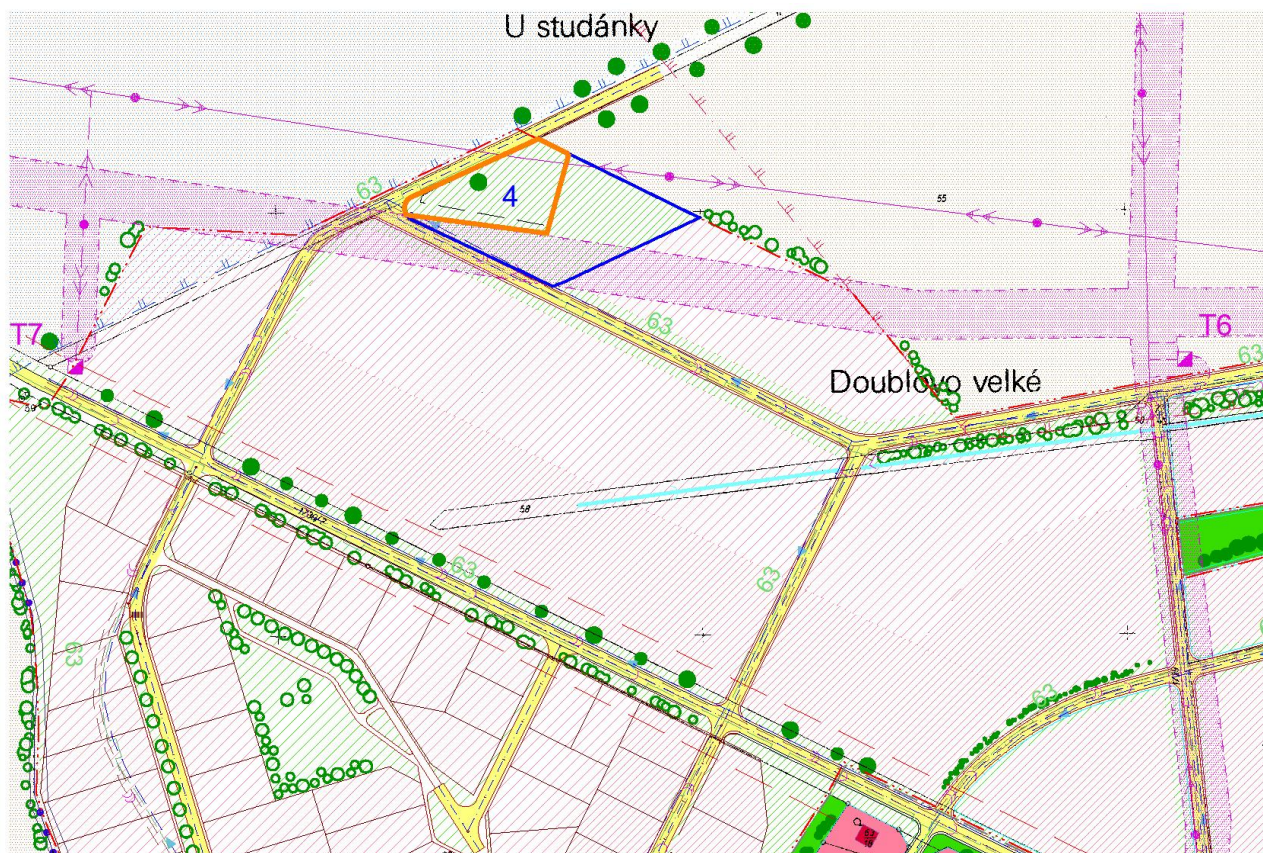
TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B1	Plocha bydlení	0,18	0	0,18	0	0	0	0	0,18
ZÁBOR ZPF CELKEM									
		0,18	0	0,18	0	0	0	0	0,18

Navrhovaný záměr řešený Změnou č. 11 ÚPO Kájov, vyžadující celkový zábor 0,18 ha, je kompenzován zrušením části zastavitelné plochy vymezené předchozí ÚPD o stejné výměře a navrácením tohoto pozemku zemědělskému půdnímu fondu.*

**Zastavitelná plocha, jejíž část byla zrušena, byla vymezena Územním plánem obce Kájov, který byl schválen dne 8.10.2002. Nachází se v k.ú. Křenov u Kájova na pozemku p.č. 55. Jedná se o plochu s označením č. 4. Plocha č. 4 byla vymezena jako plocha veřejné zeleně. Celková výměra zrušené návrhové plochy činí 0,19ha a nachází se na půdě s BPEJ 7.32.14, která je v současné době zařazena do V. třídy ochrany zemědělské půdy. V době zpracování ÚPO Kájov byla tato BPEJ zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.*

Výřez z ÚPO Kájov s vyznačením zastavitelné plochy č. 4 (modře) a s vyznačením vyjmuté části (oranžově)



ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Změna č. 11 územního plánu obce Kájov respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Změna č. 11 Územního plánu obce Kájov

si klade za cíl zabezpečení rozvoje všech funkčních složek v souladu s krajinnými uspořádáním v konkrétních terénních podmínkách.

Plocha bydlení **B1** se nachází v místní části Staré Dobrkovice, k.ú. Kladné. Jedná se o nový záměr na výstavbu rodinného domu, navazující na zastavěné území s rekreační funkcí. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná i na veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace el. energie). Zábor půdního fondu je prováděn pouze na půdách s V. třídou ochrany, tzn. na půdách s velmi nízkou produkční schopností. Taková půda je většinou pro zemědělské účely postradatelná a lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Navrhovaný záměr, vyžadující celkový zábor 0,18 ha, je navíc kompenzován zrušením části zastavitelné plochy vymezené předchozí ÚPD o stejné výměře a navrácením tohoto pozemku zemědělskému půdnímu fondu. Na ploše nejsou provedeny investice do půdy.

ZÁVĚR

Ve Změně č. 11 ÚPO Kájov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Ve změně č. 11 ÚPO není prováděn zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Lokalita řešená změnou č. 11 nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání dne 8.3.2018 ani při opakovaném veřejném projednání dne 4.2.2020 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání dne 8.3.2018 ani při opakovaném veřejném projednání dne 4.2.2020 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné připomínky.

Grafická část odůvodnění Změny č. 11 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy:

3. Koordinační výkres v měř. 1: 2 000
4. Výkres širších vztahů v měř. 1: 50 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měř. 1: 2 000

POUČENÍ:

Proti změně č. 11 územního plánu obce Kájov vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Daniel Vejvoda
místostarosta

.....
Bohumil Šíp
starosta