

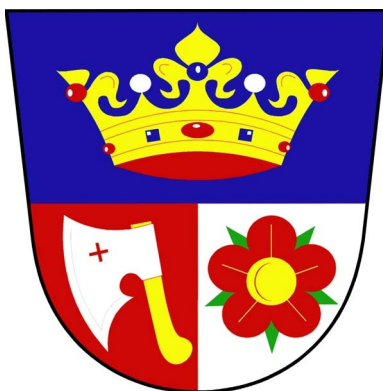
ZMĚNA Č. 14 ÚPO KÁJOV

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: červen 2022

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. 14 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	4
a) vymezení zastavěného území	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	5
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	6
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu 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	9
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	9
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	9
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	9
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu	10
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	10
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a územní studií krajiny	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	12
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	12
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	12
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	13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	17
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	17
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. 14 územního plánu obce Kájov

(dále též jen „Změna č. 14 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. 14 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. Zastavitelná plocha **B2** vymezená změnou navazuje na zastavěné území sídla Kladenské Rovné, navazující plocha BZ2 s touto plochou souvisí. Na ploše BZ2 nebude realizována zástavba a zůstane zde zachován souvislý porost vzrostlých dřevin, které se významně podílejí na ekologicko-stabilizační funkci celého toku. Změna č. 14 stanovuje podmínky pro využití navržených ploch, a to zejména výškové limity nové zástavby a celkovou zastavěnost stavebního pozemku. Bude dodržen charakter okolní zástavby typické zejména sedlovými střechami. Z důvodu zachování měřítko krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navržená ÚPO Kájov se nemění, pouze doplňuje o lokality řešené Změnou č. 14 ÚPO Kájov.

Změna č. 14 ÚPO Kájov řeší návrh dvou zastavitelných ploch: bydlení (**B2**) a bydlení (**BZ2**) v k.ú. Kladenské Rovné a u jedné plochy vymezené v předchozí ÚPD (**B1**) změna upravuje podmínky pro plošné využití.

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). Plocha BZ2 bude bez zástavby a bude respektovat zachování vzrostlých dřevin.

V rámci urbanistické koncepce je pro plochy **B1**, **B2** a **BZ2** 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 navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCHY
B2	Plocha bydlení – k.ú. Kladenské Rovné. <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno individuálně. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, plocha se hraničně dotýká území s archeologickými nálezy. Řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.
BZ2	Plocha bydlení - zahrady – k.ú. Kladenské Rovné. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, plocha se hraničně dotýká území s archeologickými nálezy a vodního toku. Řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

*Pozn.: zastavitelná plocha **B1** byla vymezená změnou č. 11, změna č. 14 pouze upravuje podmínky pro její využití.*

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Dopravní obsluha území řešeného Změnou č. 14 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 UMÍSTĚOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Plocha **B1** v sídle Staré Dobrkovice bude napojena na stávající vodovod, plocha **B2** v sídle Kladenské Rovné bude zásobována z individuálního zdroje pitné vody.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zdrojem požární vody pro lokalitu **B1** je vodovod pro veřejnou potřebu, případně místní vodní tok Polečnice, pro lokalitu **B2** je zdrojem požární vody místní rybník.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odpadní vody vzniklé z lokality **B1** budou napojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu. Odkanalizování lokality **B2** bude řešeno individuálně.

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

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

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

Území řešené Změnou č. 14 ÚPO Kájov není v dosahu plynovodu.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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. 14 se nenachází centrální zdroj tepla.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

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. 14 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 s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro 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. 14 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 14 ÚPO Kájov se nenavrhují ani nedoplňují nové prvky územního systému ekologické stability.

Na ploše BZ2 vymezené v blízkosti významného krajinného prvku - údolní nivy potoka Škeblice budou zachovány stávající dřeviny, které se významně podílejí na ekologicko-stabilizační funkci celého toku.

Na základě hodnocení Územní studie krajiny Jihočeského kraje jsou záměry řešené změnou č. 14 zařazeny do krajinného typu 17 a krajinné oblasti 10. Pro tyto záměry vyplývají požadavky zejména na respektování charakteru jednotlivých sídel, vytváření podmínek pro šetrné formy rekreačního využití (to platí i pro nezastavěné území v blízkosti vodní plochy), pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě. Z hlediska zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny je nutno změnou respektovat zejména následující zásady:

- při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zachovat doprovodné porosty a skupiny dřevin;

zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. **VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Hranicí záplavového území Q_{100} je částečně dotčena pouze plocha **B1**, která byla vymezena již změnou č. 11 a Změnou č. 14 ÚPO Kájov jsou měněny pouze podmínky pro výstavbu.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 14 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 14 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 14 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 14 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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

Lokality řešené změnou č. 14 jsou zařazeny do ploch bydlení. V grafické části jsou znázorněny barvou, grafikou a specifickým kódem.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Obecně

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.

Podmínky pro plošné využití území

Celková zastavěnost plochy

- je stanovena obecně procentem pro danou plochu s tím, že v případě více stavebních pozemků platí tato zastavěnost (%) pro každý stavební pozemek s jednou hlavní stavbou. (Pozn.: jeden stavební pozemek může být složen z více parcel).

Např. plocha vymezená v grafické části pod jedním označením B (složená z 5 stavebních pozemků), na které je připuštěna max. intenzita využití pozemku 25%, nesmí být zastavěna z 25% pouze na jednom pozemku, nýbrž na každém stavebním pozemku uvažovaném pro jednu hlavní stavbu.

- Procento celkového zastavění bude stanoveno z podílu:

Stavebního pozemku („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“).

a zastavěné plochy stavebního pozemku („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.“).

Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí světlá výška podlaží budovy 2,5 - 3,0 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnitřním líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy (měřeno od hrubé podlahy);
- půdou se rozumí prostor mezi stropem nad posledním nadzemním podlažím a konstrukcí šikmé střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod;
- u všech staveb je přípustná možnost podsklepení.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

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

Malé vodní plochy

- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.

Činnosti narušující okolní prostředí

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

	Kód plochy
Plocha bydlení - návrh	B1, B2
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. Doplňkové stavby ke stavbě hlavní, pro potřeby vyvolané přípustným využitím území. Veřejná zeleň. Malé vodní plochy. 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 m², 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. Těžba nerostů. Umísťování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK.	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%
Počet staveb na ploše B1 a B2	maximálně 2 hlavní stavby
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní

	Kód plochy
Plocha bydlení - zahrady - návrh	BZ2
Hlavní využití	
Zahrady, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
Soukromé zahrady s možností samozásobitelského hospodářství, sady.	
Podmíněně přípustné využití	
Výstavba oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, doplňkové stavby apod.) pouze za podmínky zachování vzrostlých dřevin.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou hlavní stavby, výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat nájemní a řadové garáže jako samostatné objekty. Odstavná stání a garáže. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	

PODMÍNKA 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 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.

PODMÍNKA PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ NA ZÁKLADĚ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA MO

Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic I. a III. třídy
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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. 14 ÚPO navrhovány.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou změnou č. 14 ÚPO navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Návrhem Změny č. 14 Územního plánu obce Kájov nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou č. 14 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. 14 ÚPO Kájov obsahuje 6 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. 14 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 14 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. 14 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 14 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. I/2022/5, ze dne 10. 3. 2022. Návrh obsahu Změny č. 14 ÚPO Kájov byl zaslán krajskému úřadu k posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 102411/2021 dne 16.09.2021.
2. Projektantem Změny č. 14 ÚPO Kájov je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
3. Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 14 územního plánu obce Kájov.
4. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 14 ÚPO Kájov bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 20.4.2022. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č.14 ÚPO Kájov se konalo dne 24.5.2022 v budově obecního úřadu v Kájově.
5. Dokumentace byla následně doplněna o požadavky dotčeného orgánu státní správy a předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj.

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 části Staré Dobrkovice a lokalit **B2** a **BZ2** v k.ú. Kladenské Rovné. Na sousední správní území nemají lokality řešené Změnou č. 14 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, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a územní studií krajiny

VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITAMI DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ

Změna č. 14 územního plánu Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále jen „APÚR“).

Řešené území se dle APÚR nachází ve specifické oblasti SOB1. V 1. Aktualizaci ZÚR JčK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v této zpřesněné specifické oblasti již nenachází.

Pro Změnu č. 14 ÚPO Kájov nevyplývají z APÚR žádné požadavky, neboť vymezuje dvě zastavitelé plochy (bydlení a bydlení - zahrady) a u jedné plochy vymezené předchozí ÚPD upravuje podmínky pro její využití.

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. 14 tyto priority:

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

Změna zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že nově vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky i mimo zemědělský půdní fond. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality. Vzhledem k charakteru změny č. 14 ÚPO Kájov, nevyplyvají z AZÚR pro řešení žádné další požadavky.

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

Území řešené změnou č. 14 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. 14 podporuje rozvoj obytné funkce.

- **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 Změnou č. 14 ÚPO Kájov dotčeny.

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

Změna č. 14 zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že nové zastavitelné plochy B2 a BZ2 vymezuje mimo lesní pozemky a mimo zemědělský půdní fond. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Nastavením podmínek využití území nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby.

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

Území řešené změnou č. 14 je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Tzn. území, do kterého má směřovat především urbanistický rozvoj kraje. Změnou č. 14 jsou zásady pro jeho využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území. Plocha B2 je vymezena mimo zemědělskou půdu i mimo PUPFL.

Změna č. 14 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.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDII KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Změna č. 14 ÚPO Kájov byla posouzena ve vztahu k Územní studii krajiny Jihočeského kraje (dále též jen „ÚSK JČK“). Pro záměry řešené změnou č. 14 jsou ÚSK JČK stanoveny zásady pro využívání krajiny vyplývající z jednotlivých krajinných typů a krajinných oblastí, které jsou vymezeny na základě analýzy při zohlednění veškerých zájmů v krajině a stanovení jejich cílových kvalit včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. V územích řešených změnou jsou vymezeny následující krajinné jednotky:

Krajinný typ (s popisem současné charakteristiky):

17 výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převládajícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

Krajinná oblast (s popisem charakteru a prostorového uspořádání):

10 Krumlovská

- náleží k větším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – převažuje výrazně zvlněný až členitý reliéf, výraznou osou krajinné oblasti je hluboce zaříznuté údolí Vltavy, četně se skalními útvary či tvary mrazového zvětrávání, které je ve svém průběhu proměnlivě sevřené.
- využití krajiny – mozaika různě velkých ploch způsobů využití – lesy, louky a pastviny, místy s množstvím drobných struktur mezí, kamenic a doprovodných porostů cest či vodních toků, orná půda zaujímá malou rozlohu v rovinatějších polohách (plochá temena hřbetů, mírné svahy v oblasti u Bohdalovic jižně od Větrní a v širším okolí Kájova). V oblasti je situováno několik větších sídel (Český Krumlov, Větrní, Kájov, Hořice na Šumavě, Vyšší Brod a Rožmberk), mimo tato sídla má osídlení charakter venkovský, většinou se jedná o drobná sídla;
- jedinečnost krajiny – dynamická vertikálně i horizontálně značně členitá krajina hluboce zaříznutého údolí Vltavy, oblast Českého Krumlova s historicky cenným jádrem zasazeným ve výrazném krajinném rámci řeky Vltavy a horského hřebetu Kletě.

Změna č. 14 Územního plánu obce Kájov zahrnuje výše uvedené principy a není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

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. 14 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 platné ÚPD.

- změna č. 14 nevyvolá nový zábor zemědělského ani lesního půdního fondu;
- změna stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území;
- změna vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů – navrhovaná plocha je dobře napojitelná na dopravní systém.

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

Změna č. 14 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. 14 je pořízena zkráceným postupem pořízení podle § 55a zákona 183/2006 Sb.

Změnou č. 14 ÚPO Kájov byla nově vymezena **plocha bydlení**, tento název je v souladu s §4 vyhlášky č. 501/2006 Sb a **plocha bydlení - zahrady** - podtyp stanovený z důvodu potřeby nastavení specifických podmínek pro využití plochy.

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. 14 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 14 ÚPO Kájov byla v rámci veřejného projednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek upravena.

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. 14 ÚPO Kájov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (č.j. KUJCK 102411/2021 ze dne 16. 09. 2021).

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. 14 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. 14 ÚPO Kájov je pořízena zkráceným postupem pořizování. S ohledem na tuto skutečnost nebylo zadání zpracováno.

Zadání změny je nahrazeno Návrhem obsahu Změny č. 14 územního plánu obce Kájov, který byl zpracován pro účely zkráceného postupu pořízení změny ÚPO dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem změny č. 14 bylo dle Návrhu obsahu Změny č. 14 územního plánu obce Kájov posouzení lokalit:

- **na změnu využití pozemků na plochy pro výstavbu dvou rodinných domů. Záměr změny je využití části pozemkové parcely KN, parc. č. 18/5 o výměře 3197 m², k.ú. Kladenské Rovné, pro výstavbu dvou rodinných domů**
 - plocha byla vymezena jako zastavitelná plocha bydlení s označením **B2**. V podmínkách pro plošné využití plochy **B2** byl stanoven počet staveb na této ploše na maximálně dvě hlavní stavby.
(Pozn.: na základě společného stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství byla plocha po veřejném projednání upravena tak, že část plochy podél vodního toku Škeblice byla vymezena jako plocha bydlení - zahrady, a to z důvodu ochrany souvislého porostu.)
- **na změnu textové části pro stavby na pozemcích parc. č. 930/22 a 930/24 v k.ú. Kladné – plocha B1/Z11 „stavba/stavby budou připojeny na kanalizaci - domácí čističku/ky odpadních vod nebo biotop“**
 - odkanalizování a čištění odpadních vod z plochy **B1** bude řešeno individuálně.
(Pozn.: na základě společného stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství byl způsob odkanalizování po veřejném projednání upraven tak, že vzniklé odpadní vody z lokality B1 budou napojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu.)
- **na změnu textové části pro stavby na pozemcích parc. č. 930/22 a 930/24 v k.ú. Kladné – plocha B1/Z11 – možnost výstavby 2 rodinných domů**
 - v podmínkách pro plošné využití plochy **B1** byl stanoven počet staveb na této ploše na maximálně dvě hlavní stavby.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 14 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. 14 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

Změnou nově vymezená zastavitelná plocha s označením **B2**, i plocha převzatá ze změny č. 11 s označením **B1** je zařazena do ploch bydlení, pro které jsou stanoveny předpoklady a podmínky pro jejich využití. Na základě individuálního posouzení ploch byla stanovena jejich celková zastavěnost na maximálně 35%. Tím je umožněno zejména hospodárné využívání zastavěného území, využívání vnitřních rezerv zastavěných částí s ohledem na ochranu nezastavěného území a na potenciál rozvoje území. 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.

Plocha s označením **B2** je zařazena do ploch bydlení - zahrádek, na kterých není umožněna výstavba, a to z důvodu ochrany souvislého porostu okolo vodního toku Škeblice.

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 plochy

V podmínkách pro plošné využití je definována celková zastavěnost plochy. K této podmínce 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 byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Počet staveb na ploše

Pro obě plochy řešené změnou č. 14 byl stanoven počet hlavních staveb, a to na max. 2 hlavní stavby na každé z nich.

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 sídel.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

B2 - Návrh plochy bydlení

Změna č. 14 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita navazuje na zastavěné území sídla Kladenské Rovné, v k.ú. Kladenské Rovné. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, návrh je vhodný i z hlediska napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, vyjma odkanalizování a zásobování vodou, které bude řešeno individuálně. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na ostatní ploše. I tato skutečnost je důvodem k možnému efektivnějšímu nezemědělskému využití pozemku. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. Záměr na zástavbu v lokalitě B2 vychází z konkrétního požadavku investora a je tedy reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě.

B22 - Návrh plochy bydlení - zahrady

Plocha souvisí s navazující plochou B2. Je vymezena z důvodu oddělení plochy bydlení od vodního toku Škeblice a zachování souvislého porostu okolo vodního toku. Na ploše nejsou povolovány stavby, vyjma doplňkových. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na ostatní ploše.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Změnou č. 14 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 14 ÚPO Kájov bude využito stávající místní komunikace.

Vodohospodářské řešení

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Staré Dobrkovice

Sídlo Staré Dobrkovice (522,00 – 496,00 m n.m.) je zásobeno pitnou vodou z veřejného vodovodu ve správě ČEVAK. Na vodovod je napojena převážná část zástavby. Rozvodná síť je napojena v prostoru zahrádkářské kolonie přes redukční ventil na přívodní řadu PVC110 z vodovodní sítě Českého Krumlova (tlakové pásmo VDJ Ptačí Hrádek 650 m³ 580.70/575.70). Z toho důvodu bude plocha **B1** napojena na veřejný vodovod.

Sídlo Kladenské Rovné

Sídlo Kladenské Rovné (608.00 – 586.00 m n.m.) nemá vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje. Z toho důvodu bude plocha **B2** zásobována individuálně.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Staré Dobrkovice

Sídlo Staré Dobrkovice má vybudovanou gravitační původní jednotnou a nověji oddílnou kanalizaci pro veřejnou potřebu pouze na části sídla. Plocha **B1** je mimo dosah stávající kanalizace, z toho důvodu bude plocha odkanalizována individuálně.

Sídlo Kladenské Rovné

Sídlo Kladenské Rovné nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Z toho důvodu bude plocha **B2** odkanalizována individuálně.

Energetické řešení

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

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. 14 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. 14 ÚPO Kájov nemění.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Území řešené změnou č. 14 v sídle Kladenské Rovné se nachází v oblasti s převažujícím radonovým indexem 2 (střední) a v sídle Staré Dobrkovice s převažujícím radonovým indexem 1 (nízký).

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. 14 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.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU

Území řešené změnou č. 14 leží uvnitř ochranného pásma radiolokačního prostředí České Budějovice.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany (*dále též jen „MO“*):

- **Vzdušný prostor LK TRA Ministerstva obrany**, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a).

V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska MO. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výstavbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- **vymezené zájmové území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP – jev 102a) – OP radiolokačního prostředí České Budějovice**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **Koridor RR směrů – zájmové území MO pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)**, které je nutno respektovat podle zákona č.

222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích (dle ÚAP jev 82a).

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO. V tomto zájmovém území může dojít k výškovému omezení staveb, popřípadě požadavku na úpravy projektové dokumentace (jako jsou střešní nástavby včetně anténních nosičů, komínů apod., materiál střešní krytiny, opláštění atiky a další). Tato omezení budou požadována pouze u konkrétních staveb v rámci územního a stavebního řízení dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., a to pouze v rozsahu nezbytném pro ochranu zájmů AČR v hájených územích.

- na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Území řešené změnou č. 14 se hraničně dotýká archeologického naleziště Kladenské Rovné.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 14 se hraničně dotýká hranice záplavového území Q₁₀₀.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Území řešené změnou č. 14 se nachází uvnitř ochranného pásma vodního zdroje II. stupně.

OCHRANNÉ PÁSMO ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 14 zasahuje do ochranného pásma Národní přírodní rezervace Vyšenské kopce.

OCHRANNÉ PÁSMO PAMÁTKOVÉ REZERVACE

Území řešené změnou č. 14 se nachází uvnitř ochranného pásma Městské památkové rezervace Český Krumlov.

OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍCH TRAS

Území řešené změnou č. 14 zasahuje do ochranného pásma železnice.

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 tematické 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;
- není prováděn zábor zemědělského půdního fondu ani lesního půdního fondu;
- 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. 14 vliv.

Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř: míra pozitivního vlivu změny č. 14 na sociální pilíř je zanedbatelná.

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

Koncepce změny č. 14 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 jsou, na základě prověření záměru soukromého vlastníka, změnou č. 14 vytvořeny podmínky pro nový způsob využití území. 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 maximálně dvou rodinných domů. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 14 vychází z konkrétního požadavku investora a je reálný předpoklad, že bude moci být využita k okamžité výstavbě.

Změna č. 14 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu bydlení (B2) o celkové výměře cca 0,32 ha. Na ploše je uvažováno s výstavbou maximálně dvou rodinných domů, tzn. s nárůstem počtu obyvatel o 6 obyvatel (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD). Z toho vyplývá, že Změnou č. 14 nedojde k výraznému navýšení zastavitelných ploch.

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

Změnou č. 14 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

Zastavitelná plocha **B2** se nenachází na zemědělské půdě (ostatní plocha) - zábor ZPF se neprovádí.

PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

ZÁBOR PUPFL

Ve změně č. 14 ÚPO není prováděn zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Zastavitelná plocha **B2** navržená změnou č. 14 nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání dne 24.5.2022 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námítky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání dne 24.5.2022 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné připomínky.

Grafická část odůvodnění Změny č. 14 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje 1 výkres:

3. Koordinační výkres v měř. 1: 2 000

POUČENÍ:

Proti změně č. 14 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