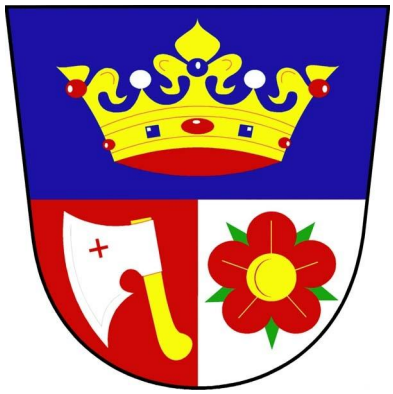
ZMĚNA Č. 13 ÚPO KÁJOV

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: květen 2021 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. 13 ÚPO VYDAL: **Zastupitelstvo obce Kájov** DATUM VYDÁNÍ: **6.5.2021** DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: **26.5.2021**	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 8
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 8
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 8
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 a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 11
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) 13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 17
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 18
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 18
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách 20
p) vyhodnocení uplatněných připomínek 20

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. 13 územního plánu obce Kájov

(dále též jen „Změna č. 13 ÚPO Kájov “) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. 6.5.2021, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 10.5.2021 s účinností od 26.5.2021 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. 13 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 B1 řešená změnou navazuje na zastavěné území sídla Novosedly. Změna č. 13 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. 13 vypuštěna část zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov (v ÚPO s označením 4 a 5).

Dále změna upravuje podmínky pro plošné využití území dvou konkrétních ploch stávajícího bydlení, a tím vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného 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. 13 ÚPO Kájov.

Změna č. 13 ÚPO Kájov řeší návrh plochy bydlení v k.ú. Novosedly u Kájova a zároveň vypouští část plochy vymezené ÚPO Kájov v k.ú. Křenov u Kájova. U dvou ploch stávajícího bydlení upravuje maximální celkovou zastavěnost.

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 a pro plochy B 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 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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. Novosedly u Kájova. Obsluha území – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou z veřejného vodovodu; odkanalizování bude řešeno individuálně. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, ochranné pásmo radioreléové trasy.

Pozn.: zastavitelná plocha vymezená v ÚPO Kájov (s označením 4 a 5) byla v souvislosti s návrhem plochy B1 změnou č. 13 zmenšena.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Dopravní obsluha území řešeného Změnou č. 13 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 UMÍSŤOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
Lokalita B1 řešená Změnou č. 13 ÚPO Kájov bude napojena na stávající vodovod.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zdrojem požární vody pro lokalitu B1 řešenou Změnou č. 13 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. 13 ÚPO Kájov 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

Lokalita B1 řešená Změnou č. 13 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. 13 se nenachází centrální zdroj tepla.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 13 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. 13 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. 13 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 13 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. 13 ÚPO Kájov není dotčeno hranicí záplavového území Q_{100}.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 13 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 13 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 13 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 13 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 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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Lokalita řešená změnou č. 13 je zařazena do ploch bydlení. V grafické části je znázorněna barvou, grafikou a specifickým kódem.

Definice použitých pojmů

Celková zastavěnost

- 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 umisťuje 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 lodžií 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.“).

Pozn.: Do těchto ploch budou dále započítány mimo hlavního objektu například terasy, bazény, altány, kůlny, chodníky, zpevněné plochy, přístřešky pro auta, vjezdy do garáží, zatravňovací dlažba osazená na štěrkovém polštáři (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

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.

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 uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní. Objekty drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, doplňkové stavby apod.) jsou omezeny plochou 20m^2 a výškou 3m.

Činnosti narušující okolní prostředí

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

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%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 800 m^2

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby na ploše B1	maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podkroví
Výšková hladina zástavby na plochách B	maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podkroví
Koncepce návrhu	
Bude dodržen charakter okolní zástavby typické zejména sedlovými střechami. Stavby na ploše B1 je nutné přizpůsobit již realizovaným obytným a hospodářským stavbám v předmětné lokalitě, tj. objekty se sedlovou střechou.	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

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.
UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa na pozemku p.č. 1464/7 v k.ú. Kladné bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.
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. 13 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. 13 ÚPO navrhovány.

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

Návrhem Změny č. 13 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. 13 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. 13 ÚPO Kájov obsahuje 9 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

O D Ů V O D N Ě N Í

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu

Řešené území Změny č. 13 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 13 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. 13 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 13 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. V/2019/70 ze dne 10. 12. 2018. Návrh obsahu Změny č. 13 ÚPO Kájov byl zaslán krajskému úřadu k posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 47247/2019 dne 20.03.2019.
2. Projektantem Změny č. 13 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. 13 územního plánu obce Kájov.
4. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 13 ÚPO Kájov bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 3.1.2020. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č.13 ÚPO Kájov se konalo dne 4.2.2020 v budově obecního úřadu v Kájově.
5. 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 svolal dohodovací jednání s orgánem ZPF a domluvil řešení. Projektant upravil dokumentaci dle navrženého řešení.
6. Po veřejném projednání byly do změny č. 13 přidány další tři požadavky. Z důvodu podstatné úpravy pořizovatel nařizuje podle § 53 odstavce 2 opakované veřejné projednání.
7. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 26.4. 2021. Během opakovaného veřejného projednání ani v následné zákonné lhůtě nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky.
8. Dokumentace byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 6.5.2021 pod č.j. KUJCK 51193/2021, ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze pokračovat v řízení o změněn č. 13 ÚPO Kájov.
9. Změnu č. 13 ÚPO Kájov vydalo zastupitelstvo obce 6.5.2021.

Dne 10.5.2021 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. 13 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 Novosedly u Kájova, lokality v k.ú. Křenov u Kájova a dvou lokalit v k.ú. Kladné a částečně v k.ú. Křenov u Kájova. Na sousední správní území nemají lokality řešené Změnou č. 13 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 PLATNÝCH AKTUALIZACÍ

Změna č. 13 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 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. 13 ÚPO Kájov.

Pro Změnu č. 13 ÚPO Kájov nevyplývají z APÚR žádné požadavky, neboť se jedná o jednu zastavitelnou plochu bydlení a úpravu podmínek pro využití území.

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. 13 tyto priority:

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

Změna zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že rozvojová plocha je vymezena mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany ZPF. (Plocha B1 se nachází na půdě s IV. třídou ochrany). Tento zábor ZPF je navíc kompenzován zrušením části zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Kájov o stejné výměře, která bude navrácena 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. 13 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. 13 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 Kleť – Bulový a regionální biokoridor 3050 Kleť, Bulový - Vraný. Tyto plochy a koridory nejsou dotčeny Změnou č. 13 ÚPO Kájov.

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

Změna č. 13 zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že novou rozvojovou plochu vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha B1 je vymezena 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. 13 je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Tzn. území, do kterého má směřovat především urbanistický rozvoj kraje. Změnou č. 13 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.

Změna č. 13 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. 13 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.

- 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;
- zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území;
- 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. 13 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. 13 je pořízena zkráceným postupem pořízení podle § 55a zákona 183/2006 Sb.

Změnou č. 13 ÚPO Kájov byla nově vymezena **plocha bydlení**, tento název je v souladu s §4 vyhlášky č. 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. 13 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 13 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.

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. 13 ÚPO Kájov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (č.j. KUJCK 47247/2019 ze dne 20. 03. 2019).

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. 13 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)

Zadání změny je nahrazeno Návrhem obsahu Změny č. 13 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. 13 bylo dle Návrhu obsahu Změny č. 13 územního plánu obce Kájov posouzení vymezení plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 1829, k.ú. Novosedly u Kájova.

Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu – OŽP zemědělství a lesnictví byla dokumentace upravena. Na následném dohodovacím jednání byly prověřeny další varianty a kompromisní řešení, bylo zdůrazněno přeřazení posuzované plochy z bonitní třídy II. třídy do IV. bonitní třídy, která není zákonem vyloučená k záboru ZPF bez odůvodnění veřejného zájmu.

Plocha byla nově vymezena tak, aby navazovala na zastavěné území a nevznikala tak proluka mezi zastavěnou částí sídla a nově posuzovanou plochou.

Dále bylo s obcí Kájov dohodnuto vyjmutí části jiné zastavitelné plochy vymezené v předchozí územně plánovací dokumentaci (ÚPO Kájov) a navrácení těchto pozemků zemědělskému půdnímu fondu. Tím je kompenzováno vymezení plochy řešené změnou č. 13, neboť nedojde k navýšení záboru ZPF.

Navíc oproti zadání byla změnou č. 13 provedena úprava podmínek pro využití ploch u dvou ploch stávajícího bydlení a stanovena podmínka týkající se umísťování staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa pro zastavitelnou plochu vymezenou v současnosti platným ÚPO Kájov.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 13 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. 13 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 **B1** je zařazena do ploch bydlení, pro které jsou stanoveny předpoklady a podmínky pro jejich využití. Pro dvě stávající plochy bydlení s označením **B** byly rovněž stanoveny podmínky pro využití, které se liší oproti původním podmínkám (stanoveným ÚPO Kájov) podmínkami pro plošné využití území. Na základě individuálního posouzení ploch byla navýšena 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. Dostavbou je umožněn rozvoj kvalitního bydlení s maximálním využití stávající dopravní a technické infrastruktury. 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 zbývající plochy 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.

Velikost stavebních pozemků

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.

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.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

B1 - Návrh plochy bydlení

Změna č. 13 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita jižně navazuje na zastavěné území sídla Novosedly, v k.ú. Novosedly u Kájova. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, návrh je vhodný i z hlediska napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, vyjma odkanalizování, které bude řešeno individuálně. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na půdě se IV. 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. 13 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. 13 vychází z konkrétního požadavku investora a je tedy reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě.

ODŮVODNĚNÍ VYPUŠTĚNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYMEZENÉ PŘEDCHOZÍ ÚPD

Změnou č. 13 byly na základě prověření záměru soukromého vlastníka vytvořeny podmínky pro nový způsob využití jedné plochy. 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). Z toho důvodu byla změnou navržena plocha pro bydlení. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou vychází z konkrétního požadavku investora a je reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě. Prokázat, že zastavitelné plochy vymezené územním plánem obce a jeho následnými změnami jsou již vyčerpány, prokazatelně nelze. Při následném posuzování v průběhu projednávání změny bylo proto pro neodůvodnitelnost nového návrhu nezbytné vybrat a vypustit některou jinou plochu vymezenou předchozí územně plánovací dokumentací.

Toto vypuštění nemohlo být provedeno bez přihlédnutí k vlastnickým právům, proto byla k vypuštění vybrána část zastavitelných ploch ve vlastnictví obce Kájov. Zastavitelné plochy s označením 4 a 5 byly vymezeny v ÚPO Kájov jako plocha veřejné zeleně (4) a plocha bydlení v rodinných domech (5). Jedná se o plochy situované severně od již zastavěné lokality Nový Křenov. Jsou součástí poměrně rozsáhlého území určeného k zástavbě, v blízkosti trasy vedení vysokého napětí.

ODŮVODNĚNÍ VÝSTUPNÍCH LIMITŮ

UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Pro plochu na pozemku p.č. 1464/7 v k.ú. Kladné byla změnou stanovena podmínka, že umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů. Při změně podmínky pro umístění staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, která spočívá v individuálním posouzení, bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že vlastník pozemku určeného pro zástavbu je zároveň i vlastníkem přímo navazujícího lesního pozemku.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Změnou č. 13 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 13 ÚPO Kájov bude využito stávající místní komunikace.

Vodohospodářské řešení

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Novosedly (577.00 – 540.00 m n.m.) je zásobeno pitnou vodou z veřejného vodovodu. Vodovod je napojen na vodovodní systém obce Kájov z VDJ Novosedly 2x 100 m3 pro obec Kájov, ve kterém je AT stanice.

Lokalita řešená změnou č. 13 bude napojena na veřejný vodovod.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Novosedly 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.

Likvidace odpadních vod v ploše B1 bude řešena individuálně (bezodtokové jímky s vyvážením, vícekomorové septiky s dočištěním, domovní čistírny apod.).

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. 13 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. 13 ÚPO Kájov nemění.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Území řešené změnou č. 13 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. 13 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 řešeného změnou č. 13 leží uvnitř ochranného pásma radiolokačního prostředku České Budějovice.

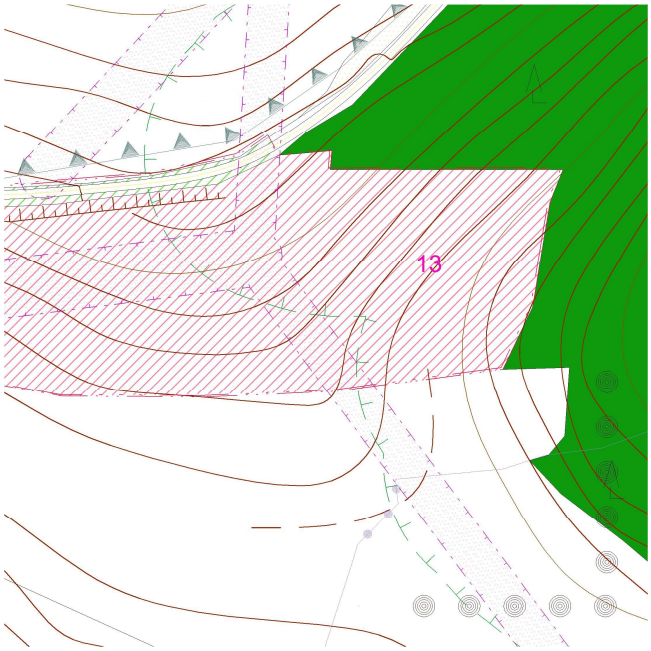
OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Do území řešeného změnou č. 13 zasahuje radioreléová trasa.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Změnou č. 13 je stanovena podmínka pro pozemek p.č. 1464/7 v k.ú. Kladné, spočívající v udělení souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů s umístěním staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Vlastník plochy pro zástavbu je zároveň vlastníkem sousedního lesa, z toho důvodu bude posouzena možnost využití zastavitelné plochy, která je součástí návrhové plochy bydlení v rodinných domech vymezené Územním plánem obce Kájov pod označením 13 (viz výkres Limity pro výstavbu a prostorová regulace – detail části Přelštice).

Výřez z ÚPO Kájov s vyznačením zastavitelné plochy 13, zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:



ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území MO:

- vymezené zájmové území v rozsahu OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP – jev 102a) – OP radiolokačního prostředku 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 stanovisko MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových 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.

Do řešeného území zasahuje vymezené území MO:

- vzdušný prostor LK TSA1 Boletice Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991Sb., 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, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do řešeného území (k.ú. Křenov u Kájova) zasahuje vymezené území MO:

- koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do řešeného území (k.ú. Křenov u Kájova) zasahuje vymezené území MO:

- zájmové území Vojenského újezdu Boletice, vymezeném ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, které je nutno respektovat podle § 30, zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Jedná se o území v šířce 1000 m kopírující hranici vojenského újezdu Boletice. V tomto vymezeném území v níže uvedených případech lze vydat územní rozhodnutí a povolení staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP - jev 108:
- 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 a rekonstrukce vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren, bioplynových stanic, fotovoltaických elektráren a objektů dalších zdrojů energií;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice apod.);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba staveb tvořící dominanty v terénu,
- výsadba vzrostlé zeleně (větrolamů apod.);
- výstavba vodních děl (přehrady, rybníky, poldry apod.);
- výstavba souvislých kovových překážek, průmyslových hal, objektů pro výrobu a služby;
- výstavba staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení;
- výstavba ČOV;
- výstavba hlavních řadů technické infrastruktury regionálního a nadregionálního významu;
- stavby, při nichž by došlo k dotčení vlastnických práv ČR - Ministerstva obrany;
- budování nových nebo rozšiřování stávajících skládek odpadů.

- na celém správním území je zájem Ministerstva obrany 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 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).

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 (environmetální 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 IV. 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. 13 vliv.

Naplnění priorit pro zajištění soudržnost společenství obyvatel území – sociální pilíř: míra vlivu změny č. 13 na sociální pilíř je zanedbatelná.

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

Koncepce změny č. 13 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. 13 tedy nedojde k novému navýšení zastavitelných ploch.
Změnou č. 13 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 rodinných domů. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 13 vychází z konkrétního požadavku investora a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.
Změna č. 13 vymezuje jednu plochu bydlení (B1) o celkové výměře cca 0,30 ha. Na ploše je uvažováno s výstavbou maximálně tří rodinných domů, tzn. s nárůstem počtu obyvatel o 9 obyvatele (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD).
Úpravou podmínek stávajících ploch pro bydlení (B) je umožněno zejména hospodárné využívání zastavěného území, využívání vnitřních rezerv zastavěných částí s ohledem na ochranu nezastavěného území a na potenciál rozvoje území. Dostavbou je umožněn rozvoj kvalitního bydlení s maximálním využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

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

Změnou č. 13 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. 13 ÚPO nejsou dotčeny meliorační soustavy.

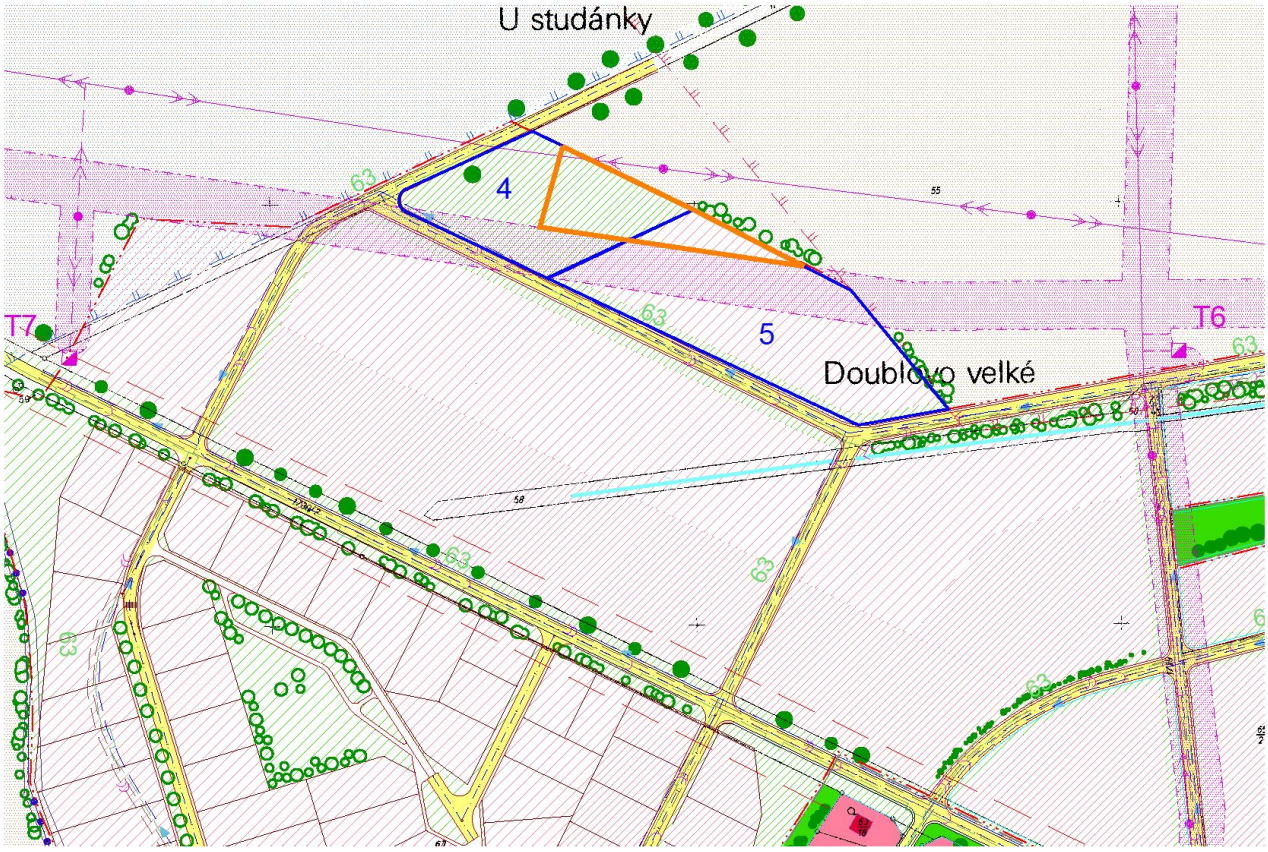
TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B1	Plocha bydlení	0,30	0	0,30	0	0	0	0,30	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		**0,30**	**0**	**0,30**	**0**	**0**	**0**	**0,30**	**0**

Navrhovaný záměr řešený Změnou č. 13 ÚPO Kájov, vyžadující celkový zábor 0,30 ha, je kompenzován zrušením části zastavitelné plochy vymezené předchozí ÚPD* o stejné výměře a navrácením tohoto pozemku zemědělskému půdnímu fondu.

****Zastavitelné plochy, jejichž část byla zrušena, byly vymezeny Územním plánem obce Kájov, který byl schválen dne 8.10.2002. Nacházejí se v k.ú. Křenov u Kájova na pozemku p.č. 55. Jedná se o plochy s označením č. 4 a 5. Plocha č. 4 byla vymezena jako plocha veřejné zeleně a plocha č. 5 byla vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech. Celková výměra zrušené návrhové plochy činí 0,30 ha 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 zastavitelných ploch 4 a 5 (modře) a s vyznačením vyjmuté části (oranžově)



ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Změna č. 13 územní plánu obce Kájov respektuje obecné zásady ochrany ZPF. Změna č. 13 Územní plánu obce Kájov si klade za cíl zabezpečení rozvoje všech funkčních složek v souladu s krajinnými uspořádáním v konkrétních terénních podmínkách.

Plocha bydlení **B1** navazuje jižně na zastavěné území sídla Novosedly v k.ú. Novosedly u Kájova. Jedná se o nový záměr pro výstavbu rodinných domů. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná i na veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, el. energie). Zábor půdního fondu je prováděn pouze na půdách se IV. 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 0,30 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. 13 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. 13 ÚPO není prováděn zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Lokalita B1 navržená změnou č. 13 nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.
Pro zastavitelnou plochu bydlení, vymezenou v předchozí ÚPD pod č. 13 (ÚPO Kájov, výkres Limity pro výstavbu a prostorová regulace – detail části Přelštice), ležící na pozemku p.č. 1464/7 v k.ú. Kladné, je změnou stanovena podmínka spočívající v udělení souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů s umístěním staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání dne 4.2.2020 ani při opakovaném veřejném projednání dne 26.4.2021 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání dne 4.2.2020 ani při opakovaném veřejném projednání dne 26.4.2021 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné připomínky.

Grafická část odůvodnění Změny č. 13 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. 13 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