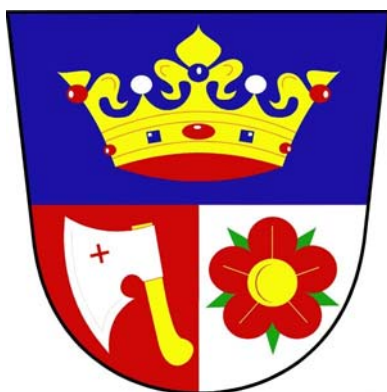


ZMĚNA Č. 3 ÚPO KÁJOV

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: leden 2014

Paré číslo: **4**



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

Pořizovatel: Městský úřad Český Krumlov
odbor územního plánování a památkové péče
oddělení územního plánování – úřad územního plánování
Kaplická 439, 381 01 Český Krumlov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.3 ÚPO
VYDAL:

Zastupitelstvo obce Kájov

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: **30.1.2014**

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Jméno a příjmení: **Ing. Jana Hermanová**

FUNKCE: **vedoucí odboru územního plánování a
památkové péče Český Krumlov**

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Obsah

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

OBEC KÁJOV

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

Změnu č.3 Územního plánu obce Kájov

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

Změnou č.3 se zastavěné území nemění.

V souladu se zadáním bylo prověřeno zastavěné území. V lokalitě s označením R-1 bylo zjištěno, že mimo objektu evidovaného v katastru nemovitostí (parcelní číslo st.133) jsou zde i další sousední objekty, které zapsány v katastru nemovitostí nejsou. Nezapsané objekty byly zjištěny také v lokalitách R-3 a B-6. Tyto objekty jsou ve změně č.3 zahrnuty do ploch návrhových.

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č.3 nemění.

Lokality s označením R-1a R-5 zasahují do lokálních biokoridorů. Lokální biokoridory zůstanou průchozí pro volně žijící živočichy, lokality nebudou přímo zasahovat do blízkého vodního toku a břehových porostů.

Lokality R-3 a R-4 budou respektovat lokální biokoridor Polečnice Staré Dobrkovice. Lokality se nachází v blízkosti zástavby Staré Dobrkovice, která se vyznačuje dochovanými původními urbanistickými a architektonickými hodnotami. Z důvodu ochrany krajinného rázu jsou pro řešené plochy stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Změnou č.3 jsou řešeny tři plochy v k.ú. Kladné a dvě plochy v k.ú. Novosedly u Kájova. V k.ú. Kladné se jedná ve všech případech o plochy přestavby R-3, R-4, B-6 (v ÚPO Kájov plochy zahrádek), v k.ú. Novosedly jsou nově vymezeny dvě plochy rekreace.

Označení plochy	Popis plochy
k.ú. Kladné	
R-3	Plocha rekreace – plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice. Území bude dopravně obsluženo ze stávající komunikace. (Lokalita nebude napojena na silnici I/39 novým přímým napojením.)
R-4	Plocha rekreace – plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice. Území bude dopravně obsluženo ze stávající komunikace. (Lokalita nebude napojena na silnici I/39 novým přímým napojením.)
B-6	Plocha bydlení – plocha přestavby v jižní části sídla Kájov. Území bude dopravně obsluženo ze stávající místní komunikace.
k.ú. Novosedly u Kájova	
R-1	Plocha rekreace – na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova. Území bude dopravně obsluženo ze stávající komunikace vedoucí ke stávajícímu rekreačnímu objektu.
R-5	Plocha rekreace – malá plocha sloužící pouze jako zázemí pro navazující stávající plochu rekreace v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova. Území bude dopravně obsluženo ze stávající místní komunikace.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navržená ÚPO Kájov se nemění, pouze doplňuje o lokality řešené Změnou č.3 ÚPO Kájov.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (*dále jen „OP“*) v navazujících řízeních.

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA V HA
k. ú. KLADNÉ		
R-3	<p>Plocha rekreace – plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice, plocha leží uvnitř zastavěného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice I. třídy, hranici zdokumentované povodně srpen 2002 a vyhlášeného záplavového území vodního toku Polečnice, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo městské památkové zóny, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko, v blízkosti prochází lokální biokoridor Polečnice Staré Dobrkovice, do řešené lokality však přímo nezasahuje.</p>	0,04
R-4	<p>Plocha rekreace – plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice, plocha leží uvnitř zastavěného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice I. třídy hranici zdokumentované povodně srpen 2002 a vyhlášeného záplavového území vodního toku Polečnice, ochranné pásmo městské památkové zóny, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko, dálkový optický kabel, v blízkosti prochází lokální biokoridor Polečnice Staré Dobrkovice, do řešené lokality však přímo nezasahuje.</p>	0,04
B-6	<p>Plocha bydlení – plocha přestavby v jižní části sídla Kájov, plocha leží uvnitř zastavěného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat krabicový profil meliorační stoky, území s archeologickými nálezy, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, ochranné pásmo Vojenského újezdu Boletice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko, zranitelná oblast k.ú. Kladné, kabelové komunikační vedení.</p>	0,06
k.ú. NOVOSEDLY U KÁJOVA		
R-1	<p>Plocha rekreace – na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova, plocha navazuje na stávající rekreační plochu.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat vzdálenost 50m od okraje lesa, lokální biokoridor Záhorkov, blízkost vodního toku, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.</p>	0,35
R-5	<p>Plocha rekreace malá plocha sloužící pouze jako zázemí pro navazující stávající plochu rekreace v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat lokální biokoridor, území s archeologickými nálezy, vodní tok - vyhlášené záplavové území Polečnice, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.</p>	0,02

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování se nemění.

Lokality řešené změnou č.3 budou napojeny na stávající komunikace, které budou splňovat parametry v souladu s příslušnými normami. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

Lokality řešené změnou č.3 budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury, které jsou v dosahu řešených lokalit.

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

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č.3 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č.3 ÚPO Kájov se nenavrhují nové prvky územního systému ekologické stability krajiny. Lokalita s označením R-1 zasahuje do lokálního biokoridoru Záhorkov. Řešená lokalita nesmí zasahovat do blízkého vodního toku a břehových porostů. Lokální biokoridor musí zůstat průchozí pro volně žijící živočichy, do plochy LBK se nebudou umísťovat žádné stavby.

Lokality s označením R-3 a R-4 přiléhají k lokálnímu biokoridoru Polečnice Staré Dobrkovice, který respektují.

Lokalita s označením R-5 zasahuje do lokálního biokoridoru, případné stavby nesmí přímo zasáhnout do přilehlého vodního toku, který musí zůstat průchozí pro volně žijící živočichy.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Řešené území je omezoováno hranicí zdokumentované povodně 2002 vodního toku Polečnice. Nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku Polečnice. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcem povodí.

Protipovodňové opatření

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodná zeleň bude zachována. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany. Bude prováděna údržba vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Protipovodňová opatření nejsou změnou č.3 navrhována.

Protierozní opatření

V návrhu Změny č.3 ÚPO Kájov není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Území řešené změnou č.3 nezasahuje do ploch dobývání nerostů.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Návrh Změny č.3 ÚPO Kájov navrhuje plochy pro rekreaci **R-1, R-3, R-4 a R-5**.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněného využití, využití těchto ploch a

stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části je z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 patrné členění území řešeného změnou č.3 do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů a obecné zdůvodnění

Obecně

Podmínky využití u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami využití umožňující změny současného stavu.

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba - stavba, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Plošné podmínky

Zastavěnost celková

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků k ploše celé stavební parcely v %
- plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;

Podmínky pro výškové využití území

Výšková hladina zástavby

- výškovou hladinou se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;

Plochy bydlení - návrh, přestavba	B-6
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, administrativní zařízení, provozovny služeb, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	
Navržená stavba musí být umístěna co nejdále od meliorační stoky a odsouhlasena správcem povodí.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 1000 m ² , zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 600 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví
Plochy rekreace - stav	R
Hlavní využití	

Rekreace.	
Přípustné využití	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území, veřejná zeleň, veřejná prostranství. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9 m

Plochy rekreace - návrh, přestavba	R-1, R-3, R-4, R-5
Hlavní využití	
Rekreace.	
Přípustné využití	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura.	
Podmíněně přípustné využití	
Z důvodu umístění navržených lokalit R-3 a R-4 uvnitř hranice zdokumentované povodně srpen 2002 je stanovena podmínka, že nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na tuto skutečnost. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcem povodí. Lokalita R-3 a R-4 jsou podmíněně přípustné za splnění podmínky, že v územním řízení, resp. stavební řízení v těchto lokalitách bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny zvuku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Lokalita R-1 a R-5 jsou podmíněně přípustné za podmínky respektování lokálních biokoridorů (nebudou zasahovat do vodních toků a zůstanou průchozí pro volně žijící živočichy, v ploše LBK nebudou umístěny žádné stavby).	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel - plochy R-1, R-3, R-4	minimálně 350 m ²
Velikost stavebních parcel - plocha R-5	minimálně 200 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximální výška 9m

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany.

Objekty na plochách s označením B-6, R-3 a R-4 budou umístěny co nejdále od vodního toku.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Stavby trvalého charakteru (bydlení, rekreace) je možno umístit v minimální vzdálenosti 25m od okraje lesního pozemku.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V navržených plochách v blízkosti silnice I. tř. mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

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.3 ÚPO navrhovány.

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

Nejsou změnou č.3 ÚPO navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření

Návrhem Změny č.3 Územního plánu obce Kájov nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona.

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

Nejsou změnou č.3 ÚPO navrhovány.

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Plochy řešené změnou č.3 jsou zařazeny do I. etapy výstavby.

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

Dokumentace Změny č.3 ÚPO Kájov obsahuje 8 listů 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 pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území změny č.3 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předpokládaná změna č.3 ÚPO Kájov je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, 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.3 ÚPO Kájov dotýká.

PROCES POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení (§ 46 stavebního zákona)

O pořízení změny č.3 územního plánu obce Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov dne 27.12.2011 usnesením č.64/2011 na základě projednání návrhů jednotlivých žadatelů. Jednalo se o soubor změn - celkem 5 lokalit, dne 14.2.2012 ZO Kájov schválilo doplnění změny č.3 o další 1 lokalitu.

Na základě žádosti ze dne 4.1.2012 o pořízení této změny byla dne 31.1.2012 uzavřena dohoda o pořízení této územně plánovací mezi Obcí Kájov a Městským úřadem Český Krumlov.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem změny ÚPO Kájov je určen starosta obce Kájov pan Bohumil Šíp.

Projektantem změny č.3 územního plánu obce Kájov je Ing.arch. Jaroslav Daněk - Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, č. autorizace ČKA 00 279.

Zadání (§ 47 stavebního zákona)

Na základě územně analytických podkladů pro řešené lokality projektant vypracoval doplňující průzkumy a rozbor, které pořizovatel převzal dne 17.7.2012. Na jejich podkladě byly pořizovatelem v návrhu zadání stanoveny v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č.3 ÚPO Kájov - pro celkově 6 lokalit. Zadání respektovalo požadavky přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Návrh zadání byl dne 2.8.2012 jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům a sousedním obcím a nadřízenému orgánu územního plánování KÚ JČK k uplatnění jejich požadavků na obsah tohoto zadání. Pro uplatnění požadavků byla stanovena zákonná lhůta 30 dní (§ 47 odst.2 stavebního zákona). Současně byl návrh zadání změny č.2 zveřejněn od 3.8.2012 do 5.9.2012 na úřední desce Městského úřadu v Českém Krumlově a od 6.8.2012 do 5.9.2012 na úřední desce Obecního úřadu v Kájově spolu s výzvou, že po dobu 30 dní od vyvěšení může kdokoli k obsahu navrženého zadání uplatnit své požadavky. Uplatněné požadavky dotčených orgánů a veřejnosti byly pořizovatelem vyhodnoceny a zapracovány do návrhu zadání. Návrh zadání, ve kterém byla navržena 1 plocha k vypuštění z řešení změny č.3, byl předložen Zastupitelstvu obce Kájov k projednání vyřazení pořizovatelem navržené lokality B-2 v místní části Staré Dobrkovice z hlediska narušení krajinného rázu a urbanistické koncepce. ZO Kájov svým usnesením č.48/2012 ze dne 31.12.2012 schválilo vyřazení lokality B-2 a dále upravené zadání usnesením č.49/2012 schválilo.

Schválené zadání bylo dne 9.1.2013 předáno projektantovi Ing.arch. Jaroslavu Daňkovi k vypracování návrhu.

Návrh pro společné jednání (§ 50 stavebního zákona)

Na základě schváleného zadání byl projektantem zpracován návrh změny, který pořizovatel převzal dne 12.4.2013. Od 1.1.2013 vstoupila platnost novela stavebního zákona č.350/2012 Sb., podle které pořizovatel následně svolal společné jednání (§ 50 odst.2 stavebního zákona). O projednání návrhu byly informovány dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce jednotlivě oznámením o projednání návrhu změny č.3 ÚPO Kájov, které bylo rozesláno dne 22.4.2013 pod č.j.: MUCK20165/2013/OÚPPP/Ků prostřednictvím datových schránek. Oznámení o vystavení návrhu Změny č.3 ÚPO Kájov k veřejnému nahlédnutí bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu v Českém Krumlově v termínu od 23.4.2013 do 10.6.2013 a úřední desce Obecního úřadu Kájov ve dnech od 24.4.2013 do 25.5.2013 s odkazem i na webové stránky, kde byl návrh vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Společné projednání proběhlo dne 16.5.2013 v budově Městského úřadu v Českém Krumlově za účasti projektanta územního plánu, starosty obce Kájov, 3 zástupců dotčených orgánů (KÚ JČK -OZZL a ZPF, MěÚ Č.Krumlov -OŽPZ, Státní energetické inspekce) a zástupce vojenského újezdního úřadu Boletice. Při společném jednání pořizovatel přítomné seznámil s postupem pořizování a projektant s návrhem řešení, přičemž jednotlivé lokality byly charakterizovány z hlediska existujících limitů a stávajících hodnot, dále z hlediska současné vybavenosti technickou infrastrukturou a z hlediska požadavků na vymezení ploch pro bydlení a rekreaci. Při společném jednání byla vedena

diskuze k jednotlivým lokalitám a účastníky jednání vysloveny názory na vymezení zastavitelnosti ploch podle podmínek v řešeném území a stanovení regulativů. O průběhu společného jednání byl vypracován rukou sepsaný záznam. V rámci společného jednání bylo následně uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, z nichž stanoviska odboru životního prostředí MěÚ Český Krumlov a KÚ odbor ŽP uplatnila u plochy pro rekreaci R-1 požadavek na doplnění podmínek využití plochy, že v LBK Záhorkov nebudou umístěovány žádné stavby. Pořizovatel všechna stanoviska k návrhu vyhodnotil a ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval pokyny k úpravě návrhu. Citovaným požadavkům orgánů ochrany přírody bylo vyhověno úpravou textové části návrhu.

Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem (§ 50 odst.7 stavebního zákona)

Na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č.3 ÚPO Kájov vydal Krajský úřad - Jihočeský kraj dne 18.6.2013 pod č.j.: KUJCK 33251/2013/OREG podle § 50 odst.7 stavebního zákona, v platném znění, své stanovisko. Po posouzení předložené dokumentace ve stanovisku konstatoval, že návrh změny č.3 ÚPO Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a že návrh nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Současně konstatoval, že lze zahájit řízení o změně č.3 ÚPO Kájov.

Řízení o vydání změny územního plánu (§ 52 stavebního zákona)

Řízení o územním plánu (jeho změně) je upraveno ustanovením § 52 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Veřejné projednání návrhu změny č.3 ÚPO Kájov bylo dne 23.10.2013 oznámeno jednotlivě všem dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Jč. kraje pod č.j.MUCK 58342/2013/OUPPP/Ků a to prostřednictvím datových schránek. Veřejná vyhláška obsahující oznámení o zahájení řízení o vydání změny č.3 ÚPO Kájov a data jejího veřejného projednání byla vyvěšena na úřední desce MěÚ Český Krumlov dne 23.10.2013 a sejmuta dne 9.12.2013 a na úřední desce obce Kájov ve dnech 23.10.2013 - 9.12.2013, jak je patrné z originálu těchto vyhlášek založených v dokladové části o pořizování.

Vlastní veřejné projednání návrhu změny č.3 ÚPO Kájov se konalo dne 29.11.2013 v budově Obecního úřadu Kájov za účasti projektanta Ing.arch. Jaroslava Daňka, zástupce pořizovatele Stanislavy Kůzlové, starosty obce Bohumila Šípa. Dále se veřejného projednání zúčastnili zástupci Újezdního úřadu vojenského újezdu Boletice a veřejnost. Z veřejného projednání byl pořizovatelem pořízen zápis dle ustanovení § 22 odst.2 stavebního zákona. Zápis obsahuje prezenční listinu jako přílohu a stručný popis průběhu jednání, kdy starosta obce přivítal a představil přítomné, pořizovatelka seznámila přítomné s procesem pořizování a arch. Daněk s obsahem řešení návrhu změny č.3. Dotazy přítomných byly projektantem a pořizovatelem zodpovězeny. Dále byli přítomni seznámeni s možností podat námítky do 7 dnů ode dne konání veřejného jednání (vlastníci pozemků a staveb dotčených řešením), ostatní mohou podat připomínky ve stejné lhůtě.

Přezkum návrhu změny územního plánu obce (§53 stavebního zákona)

Stavební zákon v tomto ustanovení ukládá, aby pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu po veřejném projednání. K projednanému návrhu změny č.3 ÚPO Kájov nebyly v zákonné lhůtě uplatněny žádné námítky a připomínky. Pořizovatel tuto skutečnost doplnil do kapitoly o) a p) odůvodnění.

Vydání změny územního plánu obce (§54 stavebního zákona)

O vydání změny č.3 územního plánu obce Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov na veřejném zasedání dne 19.12.2013 usnesením č.52/2013. Vydání změny územního plánu formou opatření obecné povahy, podle části VI. správního řádu (§§ 171 - 174) bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Obecního úřadu Kájov dne 13.1.2014 a sejmuta dne 31.1.2014, na úřední desce Městského úřadu Český Krumlov dne 14.1.2014 a sejmuta dne 30.1.2014. Byla tedy dodržena 15-ti denní lhůta. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 30.1.2014.

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

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

Vzhledem k umístění lokalit řešených změnou, navržené využívání území z hlediska širších vztahů nijak nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí. Řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č.3 Územního plánu obce Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR“). Vláda ČR dne 20.07.2009 na svém jednání schválila usnesením č. 929 návrh Politiky územního rozvoje ČR 2008 (celostátní nástroj územního plánování), který byl pořízen Ministerstvem pro místní rozvoj. Materiál byl připravován ve spolupráci s ostatními ústředními orgány státní správy a s kraji.

Správní území obce Kájov přiléhá ke specifické oblasti Šumava SOB1 (území obcí z ORP Český Krumlov – západní část), která je politikou územního rozvoje ČR hodnocena jako přírodně cenná a společensky atraktivní oblast Šumavy, která má vysoký rekreační potenciál krajiny, který je potřeba rozvíjet a využívat s ohledem na udržitelný rozvoj území. Pro Změnu č.3 ÚPO Kájov nevyplývají z hlediska jejího rozsahu žádné požadavky, neboť se jedná o návrh jedné plochy bydlení pro 1 rodinný dům a čtyř ploch pro rekreaci (z toho celkem tři plochy jsou přestavbové).

VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) jsou pořízeny Krajským úřadem Jihočeského kraje a vydány na 26. zasedání Zastupitelstva Jihočeského kraje dne 13. září 2011 pod číslem usnesení 293/2011/ZK-26.

Řešené území Změny č. 3 ÚPO Kájov se nachází v rozvojové oblasti N-OB5.

ZÚR stanovují v odst. 59 bodech a) - m) požadavky nadmístního významu na řešení a koordinaci v územně plánovací činnosti konkrétních obcí, které se však netýkají území řešeného Změnou č.3 ÚPO Kájov.

Změna č.3 Územního plánu obce Kájov není v rozporu s nadřazenou krajskou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu 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

Pro Změnu č.3 ÚPO Kájov nevyplývají z hlediska souladu s cíli územního plánování žádné požadavky, neboť se jedná o návrh pouze pěti ploch rekreace a bydlení, z toho jsou tři plochy řešeny jako přestavbové.

Soulad s úkoly územního plánování (§19 zákona č. 183/2006Sb.)

Změna č.3 ÚPO Kájov naplňuje úkoly územního plánování tím, že citlivě doplňuje nebo rozšiřuje stávající zastavěné území s ohledem na ochranu hodnot. Stávající hodnoty území jsou ochráněny zejména stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Při posuzování navržených lokalit bylo rovněž prověřeno hospodárné vynakládání prostředků na změny v území. Řešené plochy jsou dobře napojitelné z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Ve změně č.3 byly použity plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.:

- plochy rekreace
- plochy bydlení

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

Změna územního plánu obce respektuje požadavky vyplývající ze správního řádu (zákon č.500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do které jsou začleněny všechny uplatněné námítky a připomínky. Jejich vypořádání obsahuje dílčí výrok na jejich vypořádání a stručné odůvodnění tohoto vypořádání.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Respektuje požadavky zejména:

- zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména z hlediska ustanovení § 45i týkající se evropsky významných lokalit a pačích oblastí NATURA 2000,

- vyhlášky č.13/1994 Sb., MŽP, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu,
- respektuje požadavky dalších speciálních zákonů, kterými jsou: zákon č. 361/2000Sb., o provozu na pozemních komunikacích, zákon č.13/1997 Sb.,o pozemních komunikacích, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákona č.289/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů a dalších.

V průběhu projednávání návrhu změny č.3 ÚPO Kájov bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů státní správy a správce povodí a vodních toků - Povodí Vltavy. Jejich požadavky byly zahrnuty do řešení návrhu změny ÚPO k veřejnému projednání.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č.3 ÚPO Kájov na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, neboť dotčené orgány neuplatnily požadavky na posouzení změny územního plánu obce z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučily negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

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

Podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona, ve znění novely č. 350/2012 Sb., vydává příslušný úřad stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k tomu, že se v rámci pořizování změny územního plánu obce Kájov posuzování vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo prováděno (při projednání návrhu zadání Krajský úřad Jč.kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví podle § 22 písm.e) zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)), zpracování vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí nebylo prováděno.

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

Stanovisko ke změně č.3 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 č.3 ÚPO Kájov bylo schváleno usnesením č. 49/2012 ze dne 31.12.2012.

V procesu projednávání zadání změny územního plánu obce byly na základě stanovisek dotčených orgánů doplněny konkrétní požadavky na zpracování do návrhu. Na základě usnesení Zastupitelstva obce Kájov byla z řešení návrhu vypuštěna plocha B-2.

Předmětem zadání bylo posoudit návrh celkem pěti lokalit (jedné pro bydlení a čtyř pro rekreaci) v k.ú. Kladné a v k.ú. Novosedly u Kájova.

Oproti zadání byly výkresy zakresleny v měřítku 1:2000 a 1:50000 (širší vztahy), a to z důvodu kompatibility se schváleným ÚPO Kájov a jeho následnými změnami. V dalších bodech je návrh Změny č.3 územního plánu obce Kájov zpracován v souladu se schváleným zadáním.

V pokynech pro zpracování návrhu Změny č.3 nebylo pořizovatelem požadováno zpracování nového návrhu Změny č.3 ÚPO Kájov ani zpracování variant.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná Změna č.3 ÚPO Kájov nemění koncepci schváleného územního plánu obce, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (zadání) a výsledků projednávání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení a rekreaci, který je dán především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro rekreaci a bydlení proto vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Způsob využití území je v území řešeném změnou č.3 členěn na zastavěné a zastavitelné 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.

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

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

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.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umístění činností, staveb a zařízení nepřípustné.

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

DRUHY PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V zastavěném a zastavitelném území je možno umístit stavby a zařízení a měnit způsob využívání stávajících staveb a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavěnost celková

V návrhu je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v návrhu regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

Procento zastavění bylo stanoveno obdobně jako u zastavěnosti budovami na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Velikost stavebních parcel

Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

Minimální velikost stavebních parcel je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena 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 umístění staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Řešení návrhu změny ÚPO Kájov vychází zejména z požadavků na rozvoj obce v oblasti rekreace a bydlení, které jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území situovány v návaznosti na plochy zastavěné, nebo uvnitř zastavěného území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

k. ú. KLADNÉ

R-3 - Návrh plochy rekreace

– plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice, plocha leží uvnitř zastavěného území. Jedná se plochu, která je v současné době využívána jako zahrádka. Požadavek investora – využití k přechodnému, popř. trvalému bydlení byl vyhodnocen jako nevhodný, proto je plocha navržena pro rekreaci. Lokalitu je možno napojit na stávající technickou infrastrukturu, z hlediska dopravního napojení bude využíván stávající přístup. Nebude prováděn zábor zemědělského půdního fondu.

R-4 - Návrh plochy rekreace

– plocha přestavby v místní části Staré Dobrkovice, plocha leží uvnitř zastavěného území. Jedná se o plochu v zahrádkové kolonii, která bude na žádost investora využívána jako plocha rekreační. Lokalitu je možno napojit na stávající technickou infrastrukturu, z hlediska dopravního napojení bude využíván stávající přístup. Nebude prováděn zábor zemědělského půdního fondu.

B-6 - Návrh plochy bydlení

– plocha přestavby v jižní části sídla Kájov, plocha leží uvnitř zastavěného území. Plocha o výměře 616m² je součástí zahrádkové kolonie a na žádost investora je navržena pro bydlení. Lokalitu je možno napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Nebude prováděn zábor zemědělského půdního fondu.

k. ú. NOVOSEDLY U KÁJOVA**R-1 - Návrhy plochy rekreace**

– na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova, plocha navazuje na stávající rekreační plochu. Na žádost investora je pozemek navržený jako zastavitelná plocha rekreace. Výhledové využití pro bydlení bylo vyhodnoceno jako nevhodné, zejména z důvodu dopravní obslužnosti – udržování komunikace v zimních měsících. Případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na nekvalitních půdách s V. třídou ochrany ZPF. Stavby budou umístovány mimo plochu LBK Záhorkov a min. 25 m od kraje lesa.

R-5 - Návrh plochy rekreace

– malá plocha sloužící pouze jako zázemí (dřevěný přístřešek) pro navazující stávající plochu rekreace v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**Dopravní infrastruktura**

Změna č.3 ÚPO Kájov nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury z důvodu dosahu řešených lokalit na stávající dopravní infrastrukturu.

Technická infrastruktura

Změna č.3 ÚPO Kájov nevymezuje nové plochy technické infrastruktury z důvodu dosahu řešených lokalit na stávající sítě technické infrastruktury.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nejsou změnou č.3 ÚPO Kájov navrhovány.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nejsou změnou č.3 ÚPO Kájov navrhovány.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající systém se změnou č.3 ÚPO Kájov nemění.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Dle orientační mapy radonového indexu podloží převažuje v řešeném území střední radonový index z podloží.

CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se změnou č.3 nemění.

VOJENSKÉ ZÁJMY

Lokalita s označením B-6 zasahuje do ochranného pásma Vojenského újezdu Boletice.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

Vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou zakreslené v grafické části.

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Do území řešeného Změnou č.3 ÚPO Kájov zasahuje hranice zdokumentované povodně 2002 vodního toku Polečnice.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Území řešené změnou zasahuje do archeologického naleziště Staré Dobrkovice a Kájov.

OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

Území řešené změnou zasahuje do ochranného pásma městské památkové rezervace Český Krumlov.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC

Ochranné pásmo činí u silnice I. třídy 15 m od osy silnice na každou stranu (mimo zastavěné území).

TELEKOMUNIKACE

Do území řešené změnou zasahuje komunikační vedení.

OCHRANNÉ PÁSMO VOJENSKÉHO ÚJEZDU

Do území řešeného Změnou č.3 ÚPO Kájov zasahuje ochranné pásmo vojenského újezdu Boletice.

ÚZEMNÍ STUDIE

Pro plochy řešené změnou č.3 není stanovena podmínka pořizené územní studie.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

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

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí - environmentální pilíř:

- změna ÚPO je koncipována se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území a uvnitř zastavěného území;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje prvky ÚSES;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na půdách se IV. a V. třídou ochrany;
- změna ÚPO stanovila podmínky využití území hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř: míra vlivu změny č.3 na ekonomický pilíř je zanedbatelná.

Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř: míra vlivu změny č.3 na sociální pilíř je zanedbatelná.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území ve správním území Kájov je využíváno účelně. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území.

Změnou č.3 ÚPO Kájov nedojde k výraznému navýšení rozsahu zastavitelných ploch oproti ÚPO Kájov. Jedná se o návrh jedné plochy bydlení pro jeden rodinný dům a čtyř ploch rekreace, z toho tři plochy jsou přestavbové. Navržené plochy jsou napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, vhodně navazují na stávající zástavbu. Tímto uspořádáním dojde k ucelení sídla, přičemž je nutno respektovat měřítko okolní stávající zástavby.

Plněním Změny č.3 ÚPO Kájov budou vytvořeny podmínky pro rozvoj rekreace a bydlení. Celkový rozvoj území je v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

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

Změnou 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 funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

INVESTICE DO PŮDY

V území řešeném změnou č.3 nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Návrhem nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND – K.Ú. KLDNÉ

ČÍSLO LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (HA)	ZÁBOR ZPF PODLE KULTUR (HA)			ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍD OCHRANY (HA)				
			ORNÁ PŮDA	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	ZAHRADY	I.	II.	III.	IV.	V.
<i>Plochy bydlení</i>										
B-6	Plocha bydlení		plocha v zastavěném území – zábor neprováděn							
<i>Plochy bydlení celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Plochy rekreace</i>										
R-3	Plocha rekreace		plocha v zastavěném území – zábor neprováděn							
R-4	Plocha rekreace		plocha v zastavěném území – zábor neprováděn							
<i>Plochy rekreace celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND –K.Ú. NOVOSEDLY U KÁJOVA

ČÍSLO LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (HA)	ZÁBOR ZPF PODLE KULTUR (HA)			ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍD OCHRANY (HA)				
			ORNÁ PŮDA	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	ZAHRADY	I.	II.	III.	IV.	V.
<i>Plochy rekreace</i>										
R-1	Plocha rekreace	0,35	0	0	0,35	0	0	0	0	0,35
R-5	Plocha rekreace	0,001	0	0,001	0	0	0,001	0	0	0
<i>Plochy rekreace celkem</i>		0,351	0	0,001	0,35	0	0,001	0	0	0,35
Celkem		0,351	0	0,001	0,35	0	0,001	0	0	0,35

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny č.3 Územního plánu obce Kájov bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

- Lokalita **R-1**: **Návrh plochy rekreace** – na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova, plocha navazuje na stávající rekreační plochu. Zábor je prováděn na nekvalitních půdách s V. třídou ochrany ZPF.
- Lokalita **R-5**: **Návrh plochy rekreace** – v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova. Minimální zábor zemědělské půdy s II. třídou ochrany ZPF je součástí plochy sloužící jako zázemí k navazující stávající ploše rekreace. Větší část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Jedná se o nový návrh, který nebyl řešený žádnou předchozí ÚPD.

ZÁVĚR

Ve Změně č.3 ÚPO Kájov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěném území, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. 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

V návrhu Změny č.3 ÚPO Kájov nedochází k záboru lesních ploch.
Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahuje navržená lokalita s označením **R-1**.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Námitky nebyly uplatněny.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚPO A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI:

Dokumentace odůvodnění Změny č.3 ÚPO Kájov obsahuje 9 listů A4 textové části.

Grafická část odůvodnění Změny č.3 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 předpokládaných záborů půdního fondu v měř. 1: 2 000
5. Výkres širších vztahů v měř. 1: 50 000

Poučení o odvolání :

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst.2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Bohumil Šíp
starosta

.....
Jaroslav Sládek
místostarosta