

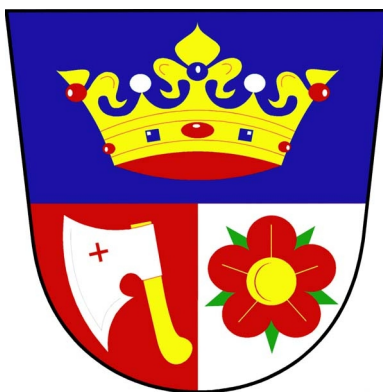
# ZMĚNA Č. 5 ÚPO KÁJOV

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: červenec 2017

Paré číslo: **1**

**Předmět změny: vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné**



**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. 5 ÚPO  
VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Kájov**

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

**26. 07. 2017**

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

**Ing. arch. Jindřiška Kupcová**

FUNKCE:

**pracovník Projektového ateliéru AD s.r.o.**

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

## Obsah

<b>TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
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 .....	4
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	4
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 .....	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 .....	6
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	6
i) stanovení kompenzačních opatření .....	6
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 .....	6
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	6
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	7
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>8</b>
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu .....	8
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	8
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	9
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 .....	10
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	10
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 .....	10
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	11
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	11
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	11
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	11
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	11
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	14
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	14
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	14
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	15
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	15

# 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. 5 Územního plánu obce Kájov

(dále jen „Změna č. 5 ÚPO Kájov“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. III/2017/32, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 12.7.2017 s účinností od 26.7.2017 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 v rozsahu 1 řešené lokality SO-1 s vymezením DI.

### 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. 5 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.

Předmětná lokalita má vysokou estetickou a přírodní hodnotu, danou členitostí a výrazností terénu, charakterem a rozmanitostí vegetačních prvků (lesní i mimolesní zeleň a vodní toky). Z tohoto důvodu bude nutné případné nové stavby posoudit z hlediska vlivu stavby na krajinný ráz.

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

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navržená ÚPO Kájov se nemění, pouze doplňuje o lokalitu řešenou Změnou č. 5 ÚPO Kájov.

Změna č. 5 ÚPO Kájov řeší návrh plochy smíšené obytné.

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. Stavby na ploše smíšené obytné je nutné přizpůsobit již realizovaným obytným a hospodářským budovám v předmětné lokalitě.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití....

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
SO-1	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> – k.ú. Novosedly u Kájova.</p> <p><u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou z individuálních zdrojů pitné vody; odkanalizování pomocí vlastní čistírny odpadních vod.</p> <p><u>Limity využití území</u> – vzdálenost 50m od okraje lesa, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.</p>

## SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

### d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Kájov je v návrhu vymezena plocha stávající obslužné komunikace. V současné době nevyhovující komunikace bude upravena tak, aby splňovala šířkové parametry pro průjezdnost v souladu s příslušnými normami. Případné úpravy se budou týkat také zlepšení technického stavu komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

##### ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků.

##### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lokalita řešená Změnou č. 5 ÚPO Kájov bude zásobována z individuálního zdroje pitné vody.

##### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování lokality řešené Změnou č. 5 ÚPO Kájov bude řešeno pomocí vlastní čistírny odpadních vod.

#### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

#### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

#### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

#### VOJENSKÉ ZÁJMY

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

### 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

Nemění se.

**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 z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Kájov do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití 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 podmínkami využití umožňující změny současného stavu. (Například současná zastavěnost budovami může být již v současnosti vyšší, než umožňují plošné podmínky pro možnost přístavby).*

*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 uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.*

##### Plošné podmínky

###### Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch, 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;

<b>Plochy smíšené obytné - návrh</b>	<b>SO-1</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.	
<b>Přípustné využití</b>	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech, provozoven občanského vybavení a služeb, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, podnikatelské aktivity a výroby lokálního významu, zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Zástavba na ploše je podmíněna zajištěním dopravního napojení lokality. Nové stavby je nutné v navazujících řízeních posoudit z hlediska vlivu stavby na krajinný ráz. Stavby hlavní (např. k bydlení, rekreaci, podnikání) je možno na těchto plochách umístit v minimální vzdálenosti <b>25 m</b> od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa je přípustné umísťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. garáže, pergoly), oplocení lze umístit ve vzdálenosti 2 m od okraje lesního pozemku.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
<b>Druh podmínek pro využití území</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	

Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví (v případě možnosti využití svažitého terénu maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví)
<b>Koncepce návrhu</b>	
Nová zástavba bude v souladu s charakterem a strukturou stávající okolní zástavby v předmětné lokalitě.	

<b>Plochy dopravní infrastruktury - stav</b>	<b>DI</b>
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	
Přípustné využití	
Obslužná komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná). Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektrinu, spoje a radiokomunikace) související s daným způsobem využití.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

### PODMÍNKY VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY

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

### UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Stavby hlavní (např. k bydlení, rekreaci, podnikání) je možno na těchto plochách umístit v minimální vzdálenosti **25 m** od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa je přípustné umístování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. garáže, pergoly), oplocení lze umístit ve vzdálenosti 2 m od okraje lesního pozemku.

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

### 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. 5 ÚPO navrhovány.

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

Nejsou změnou č. 5 ÚPO navrhovány.

### i) stanovení kompenzačních opatření

Návrhem Změny č. 5 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. 5 ÚPO navrhovány.

### k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Plocha řešená Změnou č. 5 ÚPO Kájov je zařazena do I. etapy výstavby.

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

Dokumentace Změny č. 5 ÚPO Kájov obsahuje 6 stran A4 textové části.

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

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



# ODŮVODNĚNÍ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území Změny č. 5 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 5 ÚPO Kájov je výsledkem procesu projednávání zadání 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. 5 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 5 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením I/2012/01 ze dne 14.2.2012. Návrh zadání byl projednán a posouzen, následně upraven dle došlých stanovisek a připomínek a byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení.
2. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. 39/2012 dne 21.8.2012.
3. Projektantem Změny č. 5 ÚPO Kájov je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
4. Společné jednání o návrhu Změny č. 5 ÚPO Kájov, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), proběhlo dne 8.7.2014.

Na základě došlých stanovisek a vyjádření ke společnému jednání bylo vypracováno jejich vyhodnocení, které bylo zpracováno do textové i grafické části návrhu změny č. 5.

Vzhledem k tomu, že změna č. 5 řeší pouze 1 lokalitu smíšenou obytnou a současně je rozpracován ÚP Kájov pro celé správní území, nebyly do změny kompletně promítnuty veškeré jevy z platných aktualizací ZÚR neboť se řešené lokality SO nedotýkají a v souvislostech s vazbami na blízké i širší územní budou řešeny v ÚP Kájov.

5. Upravená dokumentace pro společné jednání byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 8.3.2017 č.j. KUJCK 33991/2017 OREG ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze zahájit řízení o změnách č. 5 ÚPO Kájov.
6. Na základě došlých stanovisek ke společnému jednání byl upraven návrh Změny č. 5 ÚPO Kájov. Oznámení o zahájení řízení o vydání Změny č. 5 ÚPO Kájov podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 21.3.2017. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Kájov po dobu min. 37 dnů.
7. Veřejné projednání proběhlo dne 25.4.2017. Na veřejném jednání nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky. Došlá stanoviska z Krajského úřadu Jihočeského kraje – OREG, Obvodního báňského úřadu pro území krajů Plzeňského a Jihočeského a Krajské hygienické stanice JČK nemají žádné připomínky a s upraveným návrhem Změny č.5 ÚPO Kájov souhlasí.
8. Dne 12.7.2017 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 č. III/2017/32 byla vydána Změna č. 5 Územního plánu obce Kájov formou opatření obecné povahy. Nabytí právní moci je dne 26.7.2017, což 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 je dána velikostí řešené lokality v katastrálním území Novosedly u Kájova. Lokalita se nachází v jižní části tohoto katastrálního území, v blízkosti katastrální hranice s obcí Větrní. Na toto sousední správní území však nemají lokality řešené Změnou č. 5 ÚPO Kájov přímou vazbu.

Obec Kájov se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5km 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 PRIORITYMI DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1**

Změna č. 5 Územního plánu Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1 (dále jen „APÚR“), kterou vláda ČR schválila na svém jednání usnesením č. 276 dne 15.04.2015.

Řešené území se dle APÚR nachází ve specifické oblasti SOB1 a koridoru pro plynovod P1. V 1. Aktualizaci ZÚR JČK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v této zpřesněné specifické oblasti již nenachází. Rovněž koridor plynovodu P1 zpřesněný 1. Aktualizací se nedotýká území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Kájov.

#### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

- bod 14  
Změnou č. 5 ÚPO Kájov jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území.
- bod 14a  
Změna ÚPO zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.
- bod 16  
Změna ÚPO respektuje zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby.
- bod 20  
Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů.
- bod 23  
V rámci řešení změny ÚPO je navržena úprava komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami. Případné úpravy se budou týkat i zlepšení technického stavu.
- bod 31  
Vzhledem k charakteru řešeného území se nepředpokládá výroba energie z obnovitelných zdrojů.

Řešené území změny č. 5 ÚPO Kájov záměry z APÚR respektuje.

#### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

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

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

Změna č. 5 ÚPO Kájov splňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel návrhem plochy smíšené obytné.

- **rozvojové oblasti nadmístního významu /kap. b) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 5 spadá do Rozvojové oblasti Českokrumlovsko N-OB5. Změnou č. 5 ÚPO Kájov je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná, pro kterou jsou stanoveny podmínky pro její využití, dále jsou zajištěny podmínky pro její dopravní napojení, dopravu v klidu a napojení na technickou infrastrukturu. Návrhem nejsou dotčeny kulturní a urbanistické hodnoty území.

- **specifické oblasti vymezené v APÚR a další specifické oblasti nadmístního významu /kap. c) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 5 nespadá do žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ani specifické oblasti nadmístního významu.

- **vymezení ploch a koridorů nadmístního významu /kap. d) AZÚR/**

Do správního území obce Kájov zasahuje záměr propojení tranzitních plynovodů Ep10, záměr vysokotlakého plynovodu Ep12, nadregionální biocentrum Klet' – Bulový 51 a regionální biokoridor Klet', Bulový - Vraný. Tyto plochy a koridory nejsou dotčeny Změnou č. 5 ÚPO Kájov.

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

Změna č. 5 Územního plánu obce Kájov respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelné plochy v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím,

že rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nastavením podmínek využití území nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny.

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

Základní typ krajiny podle způsobu využívání

Řešené území je tvořeno krajinou s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny. Změna č. 5 ÚPO Kájov naplňuje především zásadu pro činnost v území s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu.

**- Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí /kap. h) AZÚR/**

Do území řešeného změnou č. 5 nezasahují plochy ani koridory nadmístního významu vymezené AZÚR.

**Změna č. 5 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

Změna č. 5 ÚPO Kájov řeší návrh plochy smíšené obytné.

**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. 5 ÚPO Kájov je vypracována s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Změna vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Tato plocha nekoliduje s požadavky na ochranu přírody ani hodnot v území.

**Změna č. 5 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 18 a § 19 stavebního zákona:**

- navazuje na platný územní plán obce. Svým řešením, vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelná plocha je navržena k zástavbě s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce;
- stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce;

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

Změna č. 5 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“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Ve Změně č. 5 ÚPO Kájov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ZMĚNY Č.5 ÚPO	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy smíšené obytné (SO)	Plochy smíšené obytné	- soulad s vyhláškou 501
Plochy dopravní infrastruktury (DI)	Plochy dopravní infrastruktury	- soulad s vyhláškou 501

**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 sporů**

Změna č. 5 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č.5 ÚPO Kájov byla v rámci veřejného projednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek dohodnuta a upravena.

Došlá stanoviska z Krajského úřadu Jihočeského kraje – OREG, Obvodního báňského úřadu pro území krajů Plzeňského a Jihočeského a Krajské hygienické stanice JČK nemají žádné připomínky a s upraveným návrhem Změny č. 5 ÚPO Kájov souhlasí.

### **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 vlivu Změny č. 5 ÚPO Kájov na životní prostředí (KUJC/12597/2012/OZZL/2 ze dne 16.5.2012). Po důkladném prostudování předloženého návrhu zadání nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), a to převážně z těchto důvodů:

- krajský úřad sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č.5 ÚPO Kájov na životní prostředí;
- stanovisko dle § 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: uvedená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

### **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. 5 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. 5 ÚPO Kájov bylo schváleno usnesením č. 39/2012 ze dne 21.8.2012. Předmětem zadání bylo posoudit návrh zastavitelných ploch – smíšené obytné a výroby a skladování. požadavky vyplývající ze zadání byly splněny s tímto výsledkem:

- oproti požadavku v 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.
- oproti zadání je v návrhu rozšířeno řešené území, a to o plochu pro přístupovou komunikaci k řešeným lokalitám. Pro možnost dopravního napojení navrhovaných ploch byla prověřena možnost rozšíření lesní účelové komunikace, která je využívána v současné době. Komunikace vedená po lesních pozemcích byla na základě nesouhlasného stanoviska Městského úřadu Český Krumlov, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného orgánu státní správy lesů vypuštěna. Nově byla prověřena možnost dopravního obslužení řešených lokalit pomocí stávající komunikace vedené po lesních pozemcích, která bude upravena v souladu s příslušnými normami.
- oproti zadání byla na základě nesouhlasného stanoviska Městského úřadu Český Krumlov, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného orgánu ochrany přírody plocha smíšená obytná zredukována o 50%.
- oproti zadání byla na základě nesouhlasného stanoviska Lesů Českém republiky, z hlediska odborného lesního hospodáře, vypuštěna plocha výroby a skladování.

### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

#### **PŘIJATÉ ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č. 5 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze 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.

## ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou ve výkresové části graficky odlišeny, jsou přiřazeny charakteristiky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny jako závazné. 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.

**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 kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

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

### DRUHY PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

#### **Celková zastavěnost plochy**

V 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 zastavěnosti bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

#### **Velikost stavebních pozemků**

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla. 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 umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V převážné části řešeného území se nacházejí přízemní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat.

## ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### **SO-1 - Návrh plochy smíšené obytné**

Změna č. 5 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita se nachází na jižním okraji katastrálního území Novosedly u Kájova, v návaznosti na zastavěné území menšího rozsahu s obytnou a rekreační funkcí. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace. 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. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí, investor má navíc k lokalitě sociální vazbu. Návrh se nachází na půdě se IV. třídou ochrany ZPF, u které lze předpokládat efektivnější, nezemědělské využití.

## ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### **Dopravní infrastruktura**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Kájov bude využívána stávající obslužná komunikace. Z důvodu nevyhovujících parametrů je navržena její úprava tak, aby splňovala šířkové parametry

pro průjezdnost v souladu s příslušnými normami. Případné úpravy se budou týkat také zlepšení technického stavu komunikace.

### **Vodohospodářské řešení**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou. Území řešené změnou č. 5 není v dosahu veřejného vodovodu, z toho důvodu budou řešené lokality napojeny na individuální zdroje vody.

#### **ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci odkanalizování. Území řešené změnou č. 5 není v dosahu kanalizace, z toho důvodu budou řešené lokality odkanalizovány pomocí vlastních čistíren odpadních vod.

### **Energetické řešení**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

### **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Veřejně prospěšné stavby nejsou Změnou č. 5 ÚPO Kájov vymezeny.

### **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována.

### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Stávající systém se Změnou č. 5 ÚPO Kájov nemění.

### **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Nejvyšší dosažený stupeň rizika z geologického podloží v řešeném území: 3 - střední (ze škály 1-4).

V této části vybraného území se doporučuje věnovat zvýšenou pozornost protiradonovým opatřením ve stávajících budovách nebo při výstavbě nových. 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. 5 ÚPO Kájov nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO Kájov. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového – Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Do území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Kájov nezasahuje záplavové území.

### **ÚČELNÉ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změna č. 5 ÚPO Kájov uvažuje s návrhem plochy smíšené obytné. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. V návrhu jsou respektovány všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

#### **VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

Území řešené změnou č. 5 zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

## OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU

Území řešené změnou č. 5 se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředí RTH Třebotovice.

### POUŽITÉ PODKLADY

Pro pořízení Změny č. 5 Územního plánu obce Kájov byla použita aktuální katastrální mapa. Mapové podklady neobsahují rozestavěné objekty, objekty na které již bylo vydáno stavební povolení, ani objekty které již fyzicky existují a jejich majitelé nepožádali o zanesení do katastrálních map.

Pro zpracování byly použity Územně analytické podklady pro SO ORP Český Krumlov, Územní plán obce Kájov a následné změny, AZÚR Jihočeského kraje, APÚR, internetové stránky, Geoportál jihočeského kraje, oficiální web obce Kájov, konzultace s Obecním úřadem Kájov.

### ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou č. 5 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

### ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

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

#### Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí - environmentální pilíř:

- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na půdách se IV. třídou ochrany;
- změna ÚPO stanovila podmínky využití území hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti.

**Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř:** na hospodářský rozvoj území nemá změna č. 5 vliv.

**Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř:** míra vlivu změny č. 5 na sociální pilíř je zanedbatelná.

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

Pro obec Kájov byl v roce 2002 schválen Územní plán obce Kájov. Změna č. 1 ÚPO Kájov nabyla účinnosti dne 18. 1. 2012. Změna č. 2 ÚPO Kájov nabyla účinnosti dne 22. 10. 2009, změna č. 3 nabyla účinnosti 30. 1. 2014 a změna č. 6 nabyla účinnosti 8. 10. 2015. ÚPO a jeho provedené změny jsou jedním z podkladů pro tvorbu Změny č. 5 Územního plánu obce Kájov.

Změnou č. 5 je navržena jedna plocha smíšená obytná o celkové výměře 0,28ha. S ohledem na rozsah navrhovaných změn, dochází k pouze zanedbatelnému navýšení zastavitelných ploch oproti předchozím ÚPD a tím i k zanedbatelnému případnému nárůstu počtu obyvatel.

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

Změnou č.5 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

V tabulce je vyhodnocena pouze plocha určená Změnou č. 5 Územního plánu obce Kájov k zastavění (zastavitelná plocha), zabírající zemědělskou půdu. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

#### INVESTICE DO PŮDY

V návrhu Změny č. 5 ÚPO nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.



**TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
SO-1	Plocha smíšená obytná	0,28	0,28	0	0	0	0	0,28	0
<b>Plochy smíšené obytné celkem</b>		<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,28</b>	<b>0</b>
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,28</b>	<b>0</b>

**ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Změna č. 5 Územní plánu obce Kájov respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Změna č. 5 Územní plánu obce Kájov si klade za cíl zabezpečení rozvoje všech funkčních složek v souladu s krajinnými uspořádáním v konkrétních terénních podmínkách.

Lokalita SO-1: **Návrh plochy smíšené obytné** – jižní část k.ú. Novosedly u Kájova. Jedná se o nový záměr, který navazuje na zastavěné území s obytnou a rekreační funkcí. Žadatel má představu dvou rodinných domů. dopravní obsluha bude zajištěna ze stávající místní komunikace, technickou infrastrukturu je možno vzhledem k povaze zástavby řešit individuálně. Zábor je prováděn na půdách se IV. třídou ochrany, tzn. na půdách s průměrnou až velmi nízkou produkční schopností. Taková půda je většinou pro zemědělské účely postradatelná a lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Na ploše nejsou provedeny investice do půdy.

**ZÁVĚR**

Ve Změně č. 5 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**

Stávající nevyhovující obslužná komunikace bude upravena tak, aby splňovala šířkové parametry pro průjezdnost v souladu s příslušnými normami. Tím může dojít v některých částech navržené dopravní plochy k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA**

Lokalita řešená změnou č. 5 zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

**o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

Při veřejném jednání dne 25.4.2017 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly ze stran veřejnosti, tedy vlastníků nemovitostí dotčených řešením změny č. 5 uplatněny žádné námitky.

**p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

K veřejnému jednání návrhu Změny č. 5 ÚPO Kájov dne 25.4.2017 a dále v zákonné lhůtě pro podání připomínek dle SZ § 52 odst. (3) nebyly vzneseny žádné připomínky. Došla stanoviska z Krajského úřadu Jihočeského kraje – OREG, Obvodního báňského úřadu pro území krajů Plzeňského a Jihočeského a Krajské hygienické stanice JČK nemají žádné připomínky a s upraveným návrhem Změny č. 5 ÚPO Kájov souhlasí.



Dokumentace odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Kájov obsahuje 8 stran A4 textové části.  
Grafická část odůvodnění Změny č. 5 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

.....  
Daniel Vejvoda  
místostarosta

.....  
Bohumil Šíp  
starosta