

# ZMĚNA Č. 6 ÚPO KÁJOV

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: říjen 2015

Paré číslo:

**1**



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

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

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.6 ÚPO  
VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Kájov**

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

**8.10.2015**

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 a dalšího občanského vybavení 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.....	5
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu...6	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .8	8
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona .....	8
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona .....	8
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno 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
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>9</b>
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu .....	9
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	10
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	10
d) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	11
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	11
f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	12
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	12
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	12
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	12
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	12
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	12
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	16
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	17
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	18
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	18

# OBEC KÁJOV

Zastupitelstvo obce Kájov, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 17 1 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.6 Územního plánu obce Kájov

(dále jen „Změna č. 6 ÚPO Kájov“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. V/2015/42 ze dne 15.9.2015, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 23.9.2015 s účinností od 8.10.2015 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 4 řešených lokalit (B-1, BZ-1, R-1, R-2).

### TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### a) vymezení zastavěného území

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

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. Tyto objekty jsou ve změně č.6 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.6 nemění.

Lokality s označením R-1 a R-2 zasahují do lokálních biokoridorů. Lokální biokoridory zůstanou průchozí pro volně žijící živočichy, lokality nebudou přímo zasahovat do blízkého vodního toku a břehových porostů.

Z důvodu zachování krajinného rázu je nutné zvolit architektonické ztvárnění objektů s ohledem na zachování harmonického měřítko a vztahů v krajině. Velikost a vzhled navrhovaných objektů bude vycházet z venkovské architektury, oplocení pozemků je nutno posoudit z hlediska dopadu 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 je doplněna o lokality řešenou Změnou č.6 ÚPO Kájov.

detail **A** – k.ú. Kladné

Řešené území Změny č.6 ÚPO Kájov v k.ú. Kladné tvoří pouze 1 lokalita (stavební pozemek), která je rozdělena na dvě části (B-1 a BZ-1) a to z důvodu vymezení plochy pro umístění hlavní stavby (B-1). Navazující plocha bydlení – zahrady (BZ-1) umožňuje pouze výstavbu doplňkových staveb (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

detail **B** – k.ú. Novosedly u Kájova

Řešené území Změny č.6 ÚPO Kájov v k.ú. Kladné tvoří dvě lokality vymezené jako plochy rekreační. Plocha R-2 slouží pouze jako zázemí (výstavba dřevěného přístřešku) k navazující stávající rekreační ploše. Plocha R-1 je vymezena okolo stávajícího rekreačního objektu a zahrnuje i další související stavební objekty, které nejsou zaneseny v katastru nemovitostí.

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCHY PŘESTAVBY

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
	k.ú. Kladné
<b>B-1</b>	<b>Plocha bydlení</b> – jižní část sídla Kladné, k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení bude stávající – sjezdem na místní komunikaci, zásobování vodou bude zajištěno napojením na stávající vodovodní síť, případně vybudováním studny, odkanalizování bude řešeno individuálně pomocí čistírny odpadních vod. <u>Limity využití území</u> – území s archeologickými nálezy, zatrubněná vodoteč, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, hydrologické povodí IV. řádu, útvary podzemních vod horní Vltava, biochora - 4PQ – Českokrumlovsko, místo krajinného rázu Českokrumlovsko – ObKR 25.
<b>BZ-1</b>	<b>Plocha bydlení - zahrady</b> – plocha přímo navazující na plochu bydlení B-1. Obsluha území a limity využití území jsou proto shodné s podmínkami pro plochu B-1.
	k.ú. Novosedly u Kájova
<b>R-1</b>	<b>Plocha rekreace</b> – na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova. <u>Obsluha území</u> – území bude dopravně obsluženo ze stávající komunikace vedoucí ke stávajícímu rekreačnímu objektu. <u>Limity využití území</u> – respektovat vzdálenost 50m od okraje lesa, lokální biokoridor Záhorkov, blízkost vodního toku, hranice záplavového území Q <sub>100</sub> , migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.
<b>R-2</b>	<b>Plocha rekreace</b> – malá plocha sloužící pouze jako zázemí pro navazující stávající plochu rekreace v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova. <u>Obsluha území</u> – území bude dopravně obsluženo ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat lokální biokoridor, území s archeologickými nálezy, blízkost vodního toku, hranice záplavového území Q <sub>100</sub> , migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně se oproti ÚPO Kájov nemění.

### d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury dle vydané ÚPD. Řešené lokality jsou napojené na stávající silniční síť.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

#### ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Územím řešeným změnou č.6 prochází zatrubněná vodoteč (lokalita B-1, BZ-1).

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování pitnou vodou pro lokalitu B-1 bude zajištěno napojením na vodovod (výtlak do vodojemu) nebo z individuálního zdroje (studna).

Lokalita R-1 bude napojena na stávající síť technické infrastruktury.

Zdrojem vody pro požární účely je pro území Kladné rybník, pro území Novosedly u Kájova vodní tok Polečnice.

## ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

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

Likvidace srážkových vod bude řešena zasakováním přímo na pozemku investora.

## ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Lokality řešené změnou č.6 budou napojeny na stávající síť rozvodů energií.

## ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM

Vytápění bude umožněno plynem nebo elektrickou energií, popřípadě v kombinaci s vytápěním tuhými palivy. Možné je doplňkové využití alternativních a obnovitelných zdrojů energie.

### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

### 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, zůstávají 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**

## NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č.6 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 umisťovat žádné stavby.

Lokalita s označením R-2 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

Na základě aktuálních dat zasahují lokality řešené změnou č.6 s označením R-1 a R-2 do hranice záplavového území  $Q_{100}$  toku Polečnice.

#### 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.6 navrhována.

#### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V návrhu Změny č.6 ÚPO Kájov není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Návrh Změny č.6 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Návrh Změny č.6 ÚPO Kájov navrhuje plochy pro rekreaci R-1 a R-2.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného 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.6 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 s 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 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 sejmut 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;

	Kód plochy
<b>Plocha bydlení - přestavba</b>	<b>B-1</b>
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. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m <sup>2</sup> .	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, 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	

Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebního pozemku	dle grafické části (celé řešené území, tzn. B-1 + BZ-1)
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

<b>Plocha bydlení - zahrady - přestavba</b>	<b>Kód plochy BZ-1</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Zahrady, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
<b>Přípustné využití</b>	
Soukromé zahrady s možností samozásobitelského hospodářství, sady, s možností výstavby oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, doplňkové stavby apod.) nenarušující pohodu bydlení. Parkovací a odstavná stání výlučně pro vlastní potřebu.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné jsou hlavní stavby, výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat nájemní a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	

<b>Plocha rekreace - stav</b>	<b>R</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Rekreace.	
<b>Přípustné využití</b>	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
<b>Druh podmínek využití území</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9m

<b>Plochy rekreace - návrh</b>	<b>R-1, R-2</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Rekreace.	
<b>Přípustné využití</b>	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického zázemí, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území,.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Lokality R-1 a R-2 jsou podmíněně přípustné za podmínky respektování lokálních biokoridorů (nebudou zasahovat do vodních toků a zůstanou průchozí pro volně žijící živočichy, v ploše LBK nebudou umístovány žádné stavby).	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
<b>Druh podmínek využití území</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>

<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků - plochy R-1	minimálně 350m <sup>2</sup>
Velikost stavebního pozemku R-2	na plochu R-2 se nevztahuje omezení velikosti pozemku.
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	maximální výška 9m

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY**

### **PODMÍNKY VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY**

Podmínkou pro realizaci objektů hlavního a přípustného využití je předchozí vybudování jednotlivých sítí dopravní a technické infrastruktury.

### **DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro daná 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.6 ÚPO navrhovány.

**h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona**

Nejsou změnou č.6 ÚPO navrhovány.

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

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

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

Změnou č.6 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba další využití těchto ploch prověřit územní studií.

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

Návrhové plochy řešené Změnou č.6 ÚPO Kájov jsou zařazena do I. etapy výstavby.

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

Dokumentace Změny č.6 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, které jsou rozděleny na dva samostatné výřezy (A, B):

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



# ODŮVODNĚNÍ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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

1. O pořízení Změny č.6 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením ze dne 30.9.2014. 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 dne 24.11.2014 pod č. IX/2014/16-25.
3. Projektantem Změny č.6 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.6 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 26.12.2015.

Na základě došlých stanovisek a vyjádření ke společnému jednání bylo vypracováno jejich vyhodnocení, které bylo zapracováno do textové části návrhu změny č.6., stejně jako 1.aktualizace ZÚR, která nabyla účinnosti v 01/2015.

Vzhledem k tomu, že změna č.6 řeší pouze 1 lokalitu pro umístění 1 RD a současně je rozpracován ÚP Kájov (ve stupni P+R) pro celé správní území, nebyly do změny kompletně promítnuty veškeré jevy z 1. aktualizace ZÚR neboť se řešené lokality pro 1 RD 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 7.4.2015 č.j. KUJCK 26058/2015 OREG ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze zahájit řízení o změně č.6 ÚPO Kájov.
6. Po společném jednání bylo na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.2.2015 do návrhu změny č.6 doplněny 2 lokality, které byly zrušeny dle rozhodnutí KUJCK 11420/2015/OREG, a to v rozsahu vymezení zastavitelných ploch R-1 a R-2. Tyto plochy byly nově do změny č.6 zapracovány, odůvodněny a jsou součástí návrhu pro veřejné jednání. K těmto lokalitám se mohou v rámci doplnění po společném jednání vyjádřit dotčené orgány a uplatnit k nim svá stanoviska.
7. Na základě došlých stanovisek ke společnému jednání byla upraven návrh změny č.6. Oznámení o zahájení řízení o vydání Změny č.6 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 15.5.2015. Tato veřejná vyhláška bude zveřejněna na úřední desce obce Kájov po dobu min. 37 dnů.
8. Veřejné projednání proběhlo dne 18. 6. 2015. Na veřejném jednání nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky. Došlá stanoviska z Újezdního úřadu vojenského újezdu Boletice a Krajské hygienické stanice JČK nemají žádné připomínky a s upraveným návrhem Změny č.6 ÚPO Kájov souhlasí.
9. Dne 15.9.2015 Zastupitelstvo rozhodlo o námitkách usnesením č. V/2015/42 a vydalo Změnu č.6 ÚPO Kájov.

Dne 23.9..2015 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. V/2015/42 byla vydána Změna č.6 územního plánu obce Kájov formou opatření obecné povahy. Nabití právní moci je dne 8.10. 2015, 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 jedné řešené lokality v katastrálním území Kladné a dvou řešených lokalit v k.ú. Novosedly u Kájova. Na sousední správní území ani širší vazby v území nemají lokality řešené Změnou č.6 ÚPO Kájov přímou vazbu.

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

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

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

### **VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY**

Změna č.6 ÚPO 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 ČR nachází ve specifické oblasti SOB 1 a koridoru pro plynovod P1.

V 1. aktualizaci ZÚR JČK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v SOB 1 již nenachází. Rovněž koridor P1 zpřesněný 1. aktualizací ZÚR se nedotýká území řešeného Změnou č.6 ÚPO Kájov.

Pro Změnu č.6 ÚPO Kájov nevyplývají z APÚR ČR žádné požadavky, neboť se jedná o jednu přestavbovou plochu pro bydlení a dvě plochy pro rekreaci, z toho jedna pouze jako zázemí pro stávající rekreační plochu.

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

Zásady územního rozvoje byly vydány dne 13.9.2011 usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje a nabyly účinnosti dne 7. listopadu 2011. Dále byla vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. O vydání této první aktualizace rozhodlo Zastupitelstvo Jihočeského kraje dne 18. 12. 2014 pod číslem usnesení 396/2014/ZK-14.

Z 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vyplývají pro řešené území tyto priority:

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

Změna č.6 ÚPO Kájov splňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel návrhem plochy bydlení a rekreace. Rozvojem ploch pro bydlení jsou vytvářeny podmínky pro uspokojení potřeb obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí.

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

Území řešené změnou č.6 spadá do Rozvojové oblasti Českokrumlovsko N-OB5. Změnou č.6 ÚPO Kájov je podporován rozvoj obytné funkce uvnitř zastavěného území a rozvoj rekreace. Návrhem nejsou dotčeny kulturní a urbanistické hodnoty území.

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

Správním územím obce Kájov prochází koridory nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování plynem (Ep10, Ep12) a plocha územního systému ekologické stability nadregionálního významu (nadregionální biocentrum 51 – Kleť- Bulový) a regionálního významu (regionální biokoridor 3050 Kleť, Bulový – Vraný), které nejsou Změnou č.6 ÚPO Kájov dotčeny.

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

Změna č.6 Územního plánu obce Kájov respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Řešená lokalita je plochou přestavby, tzn. že nedochází k záboru půdního fondu. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se měřítku krajiny.

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

#### **Základní typ krajiny podle způsobu využívání**

Řešené území je charakterizováno jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Lokality řešené Změnou č.6 ÚPO Kájov jsou navrženy s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu. Plochy B-1 a BZ-1 jsou vymezeny jako plochy přestavby uvnitř zastavěného území, plocha R-1 se nachází na půdě s V. třídou ochrany ZPF, plocha R-2 se nachází převážně na nezemědělské půdě, minimální zábor je prováděn na půdě s II. třídou ochrany (výměra 0,001ha).

- **Koordinace územně plánovací činnosti obcí /kap. h)/**

Změna č.6 ÚPO Kájov se nedotýká ploch a koridorů nadmístního významu, nevymezuje ÚSES, protipovodňová opatření, větrné a fotovoltaické elektrárny, asanace a asanační úpravy, z tohoto důvodu nevzniká nutnost řešení koordinace ÚPD obcí.

**Změna č.6 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanou 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.**

**Ve Změně č.6 ÚPO Kájov je řešena lokalita pro výstavbu RD a dvě lokality pro rekreaci, veškeré jevy související se ZÚR ve znění 1. aktualizace 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**

**Soulad s cíli územního plánování (§18 zákona č. 183/2006Sb.)**

Změna č.6 Územního plánu obce Kájov je zpracována s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí

- změna územního plánu je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území
- zastavitelná plocha B-1 je umístěna uvnitř zastavěného území, plocha R-1 leží na půdě s V. třídou ochrany, plocha R-2 na nezemědělské půdě a jen zanedbatelnou částí na půdě s II. třídou ochrany
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- v navržené ploše bydlení je i mimo hlavní způsob využití umožněn rozvoj souvisejících nerušících aktivit

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- dojíždění za prací většiny obyvatelstva je vyváжено možností bydlení v příznivém životním prostředí
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je návrhem územního plánu podpořena především funkce rekreační a bydlení, včetně možnosti občanského vybavení

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

Změna č.6 řeší plochu přestavby, proto nedochází k rozšíření zastavěného území. Stávající hodnoty území jsou ochráněny zejména stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Při posuzování navržené lokality bylo rovněž prověřeno hospodárné vynakládání prostředků na změny v území. Navržená plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

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

Změna č.6 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.6 ÚPO Kájov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (**B**) – název v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb..

Plochy bydlení – zahrady (**BZ**) – podtyp stanovený z důvodu potřeby nastavení specifických podmínek pro využití plochy.

Plochy rekreace (**R**) – název v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb..

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

Změna č.6 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č.6 ÚPO Kájov byla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek dohodnuta a upravena.

Stanovisko k návrhu dle § 50 podali:

Ministerstvo ŽP ČR - odbor výkonu státní správy II; Krajský úřad JČK - odbor ŽP; KÚ – odb. kultury, PP a cest. ruchu; KHS JČK; HZS JČK; MěÚ ČK – OŽP; SEI, Agentura ochrany přírody a krajiny

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

Krajský úřad – Jihočeský kraj nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č.6 ÚPO Kájov na životní prostředí. Po důkladném prostudování předloženého návrhu zadání nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), a to převážně z těchto důvodů:

- změna nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými 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,
- požadavky na změnu ÚPO jsou navrženy v rozsahu, který nepředpokládá kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona,
- zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

#### **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.6 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.6 ÚPO Kájov bylo schváleno zastupitelstvem obce usnesením č. IX/2014/19 ze dne 24.11.2014.

Předmětem zadání bylo posoudit návrh plochy bydlení na pozemcích, které jsou v současnosti užívané jako zahrádky. Jedná se o plochu přestavby v zastavěném území.

V návrhu byly tyto záměry posouzeny a nebyly shledány důvody, které by měly tyto změny znemožňovat. Navrhované řešení respektuje stávající hodnoty území, nenarušuje zájmy ochrany přírody, je možné konstatovat, že požadovaný záměr lze navrhnout.

Oproti požadavku v zadání byla grafická část zpracována 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.6 Územního plánu obce Kájov zpracován v souladu se schváleným zadáním.

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

#### **PŘIJATÉ ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č.6 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny (schválené zadání) a výsledků projednávání zadání, kde byly specifikovány požadavky a podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

V řešeném území změny jsou respektovány hodnoty a limity využití území.

Změna č. 6 ÚPO Kájov neobsahuje variantní řešení.

## ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Veškeré hodnoty území zůstávají zachovány a nejsou Změnou č.6 ÚPO Kájov měněny.

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

Území řešené změnou je rozčleněno do ploch s různými 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 jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umístování 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

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**

Velikost stavebního pozemku respektuje stávající okolní zástavbu a tím zachovává stávající strukturu sídla. 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 umístování 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 A PLOCHY PŘESTAVBY

k.ú. KLADNÉ:

Řešené území Změny č.6 ÚPO Kájov v k.ú. Kladné tvoří 1 lokalita (stavební pozemek), která je rozdělena na dvě části (B-1 a BZ-1) a to z důvodu vymezení plochy pro umístění hlavní stavby. Každá z těchto částí má odlišně nastavené podmínky pro využití. Rozdíl spočívá zejména v umožnění hlavní stavby na ploše B-1, BZ-1 pak bude využita zejména pro stavby doplňkové a jako zahrada.

#### **B-1 - Návrh plochy bydlení + BZ-1 - Návrh plochy bydlení – zahrady**

Lokalita se nachází v centrální až jižní části sídla Kladné v k.ú. Kladné. V současné době je využívána jako plocha zahrádek. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. V rámci vymezené plochy bydlení je v přiměřené míře umožněno i další doplňkové využití, např. občanské vybavení. Návrh se nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, s průměrnou produkční schopností, kterou je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Z důvodu změny způsobu využití území není nutné provádět zábor zemědělského půdního fondu.

k.ú. NOVOSEDLY U KÁJOVA:

### **R-1 - Návrhy plochy rekreace**

Lokalita 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-2 - 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 INRASTRUKTURY**

### **Dopravní infrastruktura**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury dle vydané ÚPD.

Řešené lokality jsou napojené na stávající silniční síť.

### **Vodohospodářské řešení**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Systém zásobování pitnou vodou obce Kájov se změnou č.6 nemění. Řešené území lokality B-1 je možno napojit na vodovodní systém sídla Kladné (výtlak do vodojemu). Případnou alternativou je individuální zdroj – studna na pozemku investora. Řešené území lokality R-1 bude napojeno na stávající rozvody pitné vody.

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

Systém odkanalizování obce Kájov se změnou č.6 nemění.

Řešené lokality se nenachází v blízkosti veřejné kanalizace, z toho důvodu bude odkanalizování řešeno individuálně pomocí domovní čistírny odpadních vod s vyústěním do vodoteče, popřípadě pomocí bezodtokové jímky s vyvážením nebo vícekomorového septiku s dočištěním.

### **Energetické řešení**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií. Pro napojení lokalit řešených změnou č.6 kapacitně vyhovují stávající sítě rozvodů energií.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

## **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby.

## **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována.

## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Stávající systém likvidace odpadů se Změnou č.6 ÚPO Kájov nemění.

## **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Lokalita řešená změnou se nachází na území se středním stupněm rizika z geologického podloží.

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 měřítko, 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.6 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**

Na základě aktuálních dat zasahují lokality řešené změnou č.6 s označením R-1 a R-2 do hranice záplavového území Q100 toku Polečnice.

### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

#### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Lokalitou řešenou Změnou č.6 prochází zatrubněná vodoteč.

#### **VZDÁLENOST 50M OD PKRAJE LESA**

Lokalita řešená změnou č.6 s označením R-1 zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

#### **HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ**

Na základě aktuálních dat zasahují lokality řešené změnou č.6 s označením R-1 a R-2 do hranice záplavového území Q<sub>100</sub> toku Polečnice.

#### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část.

#### **ARCHEOLOGICKÁ LOKALITA**

Lokality řešené změnou č.6 zasahují do archeologické lokality.

#### **CELÉ ÚZEMÍ ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č.6 ÚPO KÁJOV SE NACHÁZÍ V:**

- migračně významném území
- ochranném pásmu radaru Třebotovice
- hydrologickém povodí IV. řádu
- útvaru podzemních vod horní Vltava
- uvnitř biochory -4PQ – Českokrumlovsko
- místě krajinného rázu Českokrumlovsko (ObKR 25)

### **POUŽITÉ PODKLADY**

Pro pořízení Změny č.6 Územního plánu obce Kájov bylo použito státní mapové dílo převzaté z platného ÚPO Kájov. 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, 1. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje.

### **ÚZEMNÍ STUDIE**

Změnou č.6 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba další využití těchto ploch prověřit územní studií.

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

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, řešení respektuje ÚSES;
- zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn převážně na půdě s V. třídou ochrany;
- změna stanovuje 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.6 na ekonomický pilíř je zanedbatelná.

**Naplnění priorit pro zajištění soudržnost společenství obyvatel území – sociální pilíř:** návrhem změny č.6 je dán předpoklad k možnosti rozvoje bydlení v příznivém životním prostředí a tím k sociální stabilizaci řešeného území.

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

Územní plán obce Kájov byl schválen zastupitelstvem obce v roce 2002. Následně byla vydána Změna č. 2 ÚPO Kájov v roce 2009, Změna č. 1 ÚPO Kájov v roce 2012, Změna č.3 ÚPO Kájov v roce 2014 a změny č. 4 a 5 jsou v rozpracovanosti.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území.

Změnou č.6 ÚPO Kájov dochází k zanedbatelnému navýšení rozsahu zastavitelných ploch oproti předchozí ÚPD neboť nově se vymezuje pouze plocha pro 1 RD která se však nachází v zastavěném území a jedná se tudíž o přestavbu a další řešené plochy R-1 a R-2 jsou převzaty na základě rozhodnutí obce ze zrušené části změny č.3 ÚPO Kájov do změny č.6 a vymezují zastavitelné území dle skutečného stavu a požadavků majitelů pozemků. Celkově se jedná o 3 lokality malého rozsahu.

Dle výše uvedeného popisu je zřejmé, že změna č.6 neřeší nadměrné neúčelné rozvojové plochy, ale zejména mění podmínky využití území tak, aby odpovídaly současným potřebám vlastníků pozemků.

### k.ú. Kladné:

Řešené území Změny č.6 ÚPO Kájov tvoří 1 lokalita (stavební pozemek), která je rozdělena na dvě části (B-1 a BZ-1) a to z důvodu vymezení plochy pro umístění jedné hlavní stavby. Každá z těchto částí má odlišné nastavené podmínky pro využití. Rozdíl spočívá zejména v umožnění hlavní stavby na ploše B-1, BZ-1 pak bude využita zejména pro stavby doplňkové a jako zahrada. Obě plochy jsou řešeny jako přestavbové.

#### **B-1 - Návrh plochy bydlení + BZ-1 - Návrh plochy bydlení – zahrady**

Lokalita se nachází v centrální až jižní části sídla Kladné v k.ú. Kladné. V současné době je využívána jako plocha zahrádek. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. V rámci vymezené plochy bydlení je v průměrné míře umožněno i další doplňkové využití, např. občanské vybavení. Návrh se nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, s průměrnou produkční schopností, kterou je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Z důvodu změny způsobu využití území není nutné provádět zábor zemědělského půdního fondu.

### k.ú. Novosedly u Kájova:

#### **R-1 - Návrhy plochy rekreace**

Lokalita na východním okraji k.ú. Novosedly u Kájova, plocha navazuje na stávající rekreační plochu. Na žádost investora je pozemek navržený jako zastavitelná plocha rekreace. V této lokalitě se mimo objektu evidovaného v katastru nemovitostí nachází i další objekty, které jsou ve změně č.6 vymezeny jako návrhové. Případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na nekvalitních půdách s V. třídou ochrany ZPF. Výstavba je limitována plochou LBK Záhorkov a vzdáleností min. 25 m od kraje lesa.

#### **R-2 - Návrh plochy rekreace**

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

## **PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL**

K 31. 12. 2014 bylo ve správním území obce Kájov hlášeno k trvalému pobytu 1733 obyvatel. Za předpokladu návrhu jednoho rodinného domu (jedna bytová jednotka), je uvažováno s celkovým nárůstem počtu obyvatel vyvolaným změnou č.6 o 3 obyvatele. Z toho vyplývá, že míra vlivu Změny č.6 ÚPO Kájov na celkový nárůst počtu obyvatel ve správním území je zanedbatelný.

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

Změnou č.6 Územního plánu obce Kájov nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v 1. aktualizaci zásad územního rozvoje.



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

### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené Změnou č.6 ÚPO Kájov k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

#### INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační soustava je dotčena navrhovanou přestavbovou plochou BZ-1, na které nejsou povolovány stavby, s výjimkou objektů drobné zahradní architektury, oplocení apod.. Dojde-li k zásahu do melioračního zařízení, je nutné provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k porušení tohoto hospodářského díla.

#### 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	trvalý travní porost	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
<b>PLOCHY REKREACE</b>										
R-1	Plocha rekreace	0,35	0	0	0,35	0	0	0	0	0,35
R-2	Plocha rekreace	0,001	0	0,001	0	0	0,001	0	0	0
<b>PLOCHY REKREACE CELKEM</b>		<b>0,351</b>	<b>0</b>	<b>0,001</b>	<b>0,35</b>	<b>0</b>	<b>0,001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,35</b>
Plochy rekreace celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,351	0	0,001	0,35	0	0,001	0	0	0,35
Plochy rekreace celkem - zábor kde byl již proveden		0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny č.6 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. Jedná se o nový návrh, který nebyl řešený žádnou předchozí ÚPD.

Lokalita R-2: **Návrh plochy rekreace** – v jihovýchodní části sídla Novosedly u Kájova. Minimální zábor zemědělské půdy (0,001ha) 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.6 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.6 ÚPO Kájov není uvažováno se zábořem ploch určených k plnění funkcí lesa, do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahuje navržená lokalita s označením R-1.

#### **o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

Při veřejném jednání dne 18.6.2015 a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky. Došla stanoviska z Újezdního úřadu vojenského újezdu Boletice a Krajské hygienické stanice JČK s upraveným návrhem Změny č.6 ÚPO Kájov souhlasí.

#### **p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

K veřejnému jednání návrhu Změny č.6 ÚPO Kájov dne 18.6.2015 a dále v zákonné lhůtě pro podání připomínek dle SZ § 52 odst. (3) nebyly vzneseny žádné připomínky. Došla stanoviska z Újezdního úřadu vojenského újezdu Boletice a Krajské hygienické stanice JČK s upraveným návrhem Změny č.6 ÚPO Kájov souhlasí.

Dokumentace odůvodnění Změny č.6 ÚPO Kájov obsahuje 10 listů A4 textové části.

Grafická část odůvodnění Změny č.6 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy, které jsou rozděleny na dva samostatné výřezy (A, B):

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

.....  
Daniel Vejvoda  
místostarosta

.....  
Bohumil Šíp  
starosta