

## Návrh zadání Změny č. 12 územního plánu obce Kájov

Zadání po projednání s dotčenými orgány, ostatními účastníky a veřejností bylo schváleno

Zastupitelstvem obce Kájov

Dne : .....

Usnesením č.: .....

Razítko a podpis starosty : .....

Vypracoval : Pořizovatel Změny č. 12 ÚPO Kájov  
Obecní úřad Kájov, Kájovská 100, 382 21 Kájov

Na základě uzavřené smlouvy s právnickou osobou  
Projektový ateliér AD s.r.o.  
Husova 4, 370 01 České Budějovice

Září 2018

# OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KÁJOV

(dle přílohy č. 6 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

<b>OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KÁJOV .....</b>	<b>2</b>
<b>I ÚVOD .....</b>	<b>3</b>
<b>II ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚPO KÁJOV .....</b>	<b>3</b>
a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	3
1. urbanistickou koncepci .....	4
2. koncepci veřejné infrastruktury .....	4
3. koncepci uspořádání krajiny .....	4
b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, .....	5
c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, .....	5
d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	5
e. Požadavky na zpracování variant řešení, .....	5
f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, .....	5
g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, .....	6

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

## I ÚVOD

O pořízení Změny č. 12 územního plánu obce Kájov (dále jen „Změny č. 12 ÚPO Kájov“) jednalo Zastupitelstvo obce Kájov na svém zasedání dne 18. 9. 2018 usnesení č. III/2018/63. Pověřenou osobou k jednání o územním plánu určilo starostu obce Bohumila Šípa.

Pořízení Změny č. 12 ÚPO Kájov zajišťuje v plném rozsahu, podle ust. § 6 odst. 1 písm. a) a § 24 odst.1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, obec Kájov, která má uzavřenou smlouvu s právnickou osobou, jejíž pracovník splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zadání je zpracováno ve spolupráci Úřadu obce Kájov, jako pořizovatele Změny č. 12 ÚPO Kájov a zpracovatele Změny č. 12 ÚPO Kájov – Projektový ateliér AD s.r.o.

Do konečného znění zadání budou zpracovány výsledky projednání návrhu zadání, tzn., že na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů a krajského úřadu, podnětů sousedních obcí a připomínek ostatních účastníků, bude zadání upraveno a předloženo ke schválení zastupitelstvu obce.

## II ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚPO KÁJOV

### a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

#### ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD A DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 12 ÚPO KÁJOV

Pro obec Kájov byl v roce 2002 schválen zastupitelstvem obce Územní plán obce Kájov, který řeší koncepci rozvoje obce Kájov na celém správním území včetně provedených změn ÚPO Kájov č. 1 – 3 a 5 – 7. ÚPO a jeho provedené změny jsou jedním z podkladů pro tvorbu Změny č. 12 ÚPO Kájov.

Na základě požadavku vlastníka navrhované lokality o změnu stávajícího využití ploch odsouhlasilo Zastupitelstvo obce pořízení změny č. 12, ve které budou tyto požadavky projednány a vyhodnoceny. Změna č. 12 ÚPO Kájov se stane podkladem pro kvalifikované rozhodování orgánů obce při koordinaci investic ve svém správním území.

Rozsah řešeného území změny č. 12 vyplynul z požadavků žadatele, řešené území je dáno Přílohou Návrhu zadání Změny č. 12 ÚPO Kájov. Jedná se o pozemky ve vlastnictví žadatele v k.ú. Křenov u Kájova – technické zázemí grafitového dolu Lazec.

Změna č. 12 ÚPO Kájov prověří, posoudí a vyhodnotí možnosti požadavků žadatele, který navrhuje v lokalitě:

- změnu funkčního využití na specifickou plochu nezastavitelnou (oboru);
- změnu funkčního využití na plochu rekreace (obytná auta);
- změnu funkčního využití na plochu bydlení ( 2RD);
- změnu funkčního využití na plochu občanského vybavení (centrální kotelna, sociální zařízení, muzeum, klubovna, ubytování);
- změnu funkčního využití na plochu smíšenou výrobní (kancelářská budova, zázemí kempu, kopistická dílna veteránů);
- změnu funkčního využití na plochu technické infrastruktury (retenční nádrž).

Dále bude prověřena možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. V návrhu budou stanoveny podmínky a limity využití ploch.

V lokalitě je třeba zohlednit tyto jevy: elektrické vedení včetně OP, vzdálenost 50m od okraje lesa, dobývací prostor, poddolované území, území s archeologickými nálezy, ložisko nerostných surovin, staré důlní dílo, radioreléová trasa a její OP, OP radiolokačního prostředku, vodní plochy a toky, I. třída ochrany ZPF, haldy a odvaly, nadregionální biocentrum, CHKO Blanský les (III. zóna), návrh krajinné památkové zóny, evropsky významné lokality.

V platném Územním plánu obce Kájov je tato lokalita vymezena po částech jako plochy přírodě blízké porosty, plocha technického vybavení, plocha rekreace.

## 1. urbanistickou koncepci

Změna č. 12 vyhodnotí a naváže na urbanistickou koncepci stanovenou v ÚPO Kájov a stanoví, jakým způsobem bude případně pozměněna s ohledem na ochranu hodnot předmětného území, jeho plošného a prostorového uspořádání, na technickou vybavenost a uspořádání krajiny s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ZA ZÁKLADNÍ POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI A ROZVOJ JE PRO ZMĚNU Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KÁJOV POVAŽOVÁNO:

- dodržování základního principu urbanistické koncepce - celkového funkčního a prostorového uspořádání stávající zástavby - respektování kulturní, historické a krajinné hodnoty místa;
- zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla, s důrazem na začlenění ke stávajícímu charakteru obce.

Řešené území bude zařazeno do ploch s rozdílným způsobem využití, budou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.

ZA ZÁKLADNÍ POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT JE POVAŽOVÁNO:

- respektování architektonických a urbanistických hodnot obce včetně historických a kulturních hodnot (respektování Ochranného pásma městské rezervace Český Krumlov), uchování přírodního rámce obce, zachování významných krajinných prvků, harmonického měřítka a vztahů v krajině, zohlednění hodnoty dálkových a panoramatických pohledů;
- respektování prvků obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících;
- akceptování civilizačních hodnot - uchování a zlepšování infrastruktury pro zajištění dobrých životních podmínek, včetně podmínek pro rekreační využití;
- respektování limitů využití území z územně analytických podkladů;
- respektování jednotlivých ochranných pásem.

## 2. koncepci veřejné infrastruktury

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh stanoví napojení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území – bude vyhodnocen stávající stav a případně navržena potřebná opatření dle norem pro pozemní komunikace.

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- bude navrženo doplnění technické infrastruktury dle nároků řešené změny;
- bude prověřena možnost napojení navrhované lokality na stávající elektrickou síť;
- bude prověřena možnost napojení navrhovaných lokalit na stávající vodovodní síť pro zásobování pitnou vodou;
- bude prověřena možnost napojení navrhovaných lokalit na stávající kanalizaci pro odvod odpadních a dešťových vod;
- zásobování plynem a teplem - v sídle Křenov není provedena plynofikace. Proto bude návrhem prověřena možnost využití ekologických druhů, případně alternativních zdrojů energie a jejich vzájemná kombinace. Postupné přecházení na el. energii a další alternativní zdroje z důvodu zajištění čistoty ovzduší;
- nakládání s odpady bude řešeno ve smyslu platné legislativy.

## 3. koncepci uspořádání krajiny

- návrh bude v maximální možné míře chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti;
- s ohledem na vysokou míru urbanizace vytvářet podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně, vhodnými územně plánovacími nástroji umožnit zajištění rozmanitosti krajiny, dbát na zajištění dostatečné dopravní

obslužnosti urbanizovaného území a rozvíjet cestovní ruch, (viz zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle 6. aktualizace Zásad územního rozvoje, datum nabytí účinnosti 9. 3. 2018);

- na řešeném území dle 6. aktualizace ZÚR je vymezen prvek ÚSES – Nadregionální biocentrum Kleť – Bulový, který bude návrh změny respektovat; řešené území není dotčeno Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15. 4. 2015;
- v návrhu budou definovány základní podmínky ochrany krajinného rázu, např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot, a to s ohledem např. na krajinnou morfologii, strukturou zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území;
- návrh bude respektovat schválená ochranná pásma dotčených elektrického vedení, radioreléové trasy a radiolokačního prostředku, vzdálenost 50m od kraje lesa;
- při řešení návrhu bude postupováno v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF;
- v návrhu bude provedeno plošné vyhodnocení a odůvodnění navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy;
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF se bude skládat z textové, tabulkové a grafické části.

**b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**

- návrh zadání neobsahuje požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

**c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

- v rámci zpracování návrhu změny č. 12 projektant stanoví a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace v případě jejich nezbytnosti asanace.

**d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- Vzhledem k rozsahu změny není předpokládán vznik požadavku na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, regulačním plánem ani vznik podmínky uzavření dohody o parcelaci.

**e. Požadavky na zpracování variant řešení,**

- není předpoklad vzniku nutnosti variantního řešení.

**f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Návrh Změny č. 12 ÚPO Kájov bude zpracován v souladu se zákonem číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, včetně textové části a odůvodnění dle rozsahu a členění v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Mapové podklady - pro zpracování Změny č. 12 ÚPO Kájov bude využito nového mapového podkladu sestaveného z aktuálních katastrálních map.

#### METODIKA ZPRACOVÁNÍ A OBSAH DOKUMENTACE

Textová část obsahující výrokovou část i odůvodnění v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

#### Grafická část:

Výroková část – návrh Změny č. 12 ÚPO Kájov:

1. Výkres základního členění území.....M 1 : 5000
2. Hlavní výkres.....M 1 : 5000

Odůvodnění:

3. Koordinační výkres.....M 1 : 5000
4. Výkres širších vztahů .....M 1 : 50000
5. Výkres předpokládaných záborů ZPF .....M.1 : 5000

#### DALŠÍ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ A OBSAH DOKUMENTACE

Pro grafickou část zpracování předmětu plnění bude použit software AutoCAD, výstupní digitální soubory ve formátu \*dwg budou svoji strukturou respektovat vstupní podkladní soubory téhož formátu, a to včetně struktury všech pracovních hladin či vrstev. Grafická část bude zpracována v digitální formě a bude odevzdána na CD nosičích a v tiskové podobě.

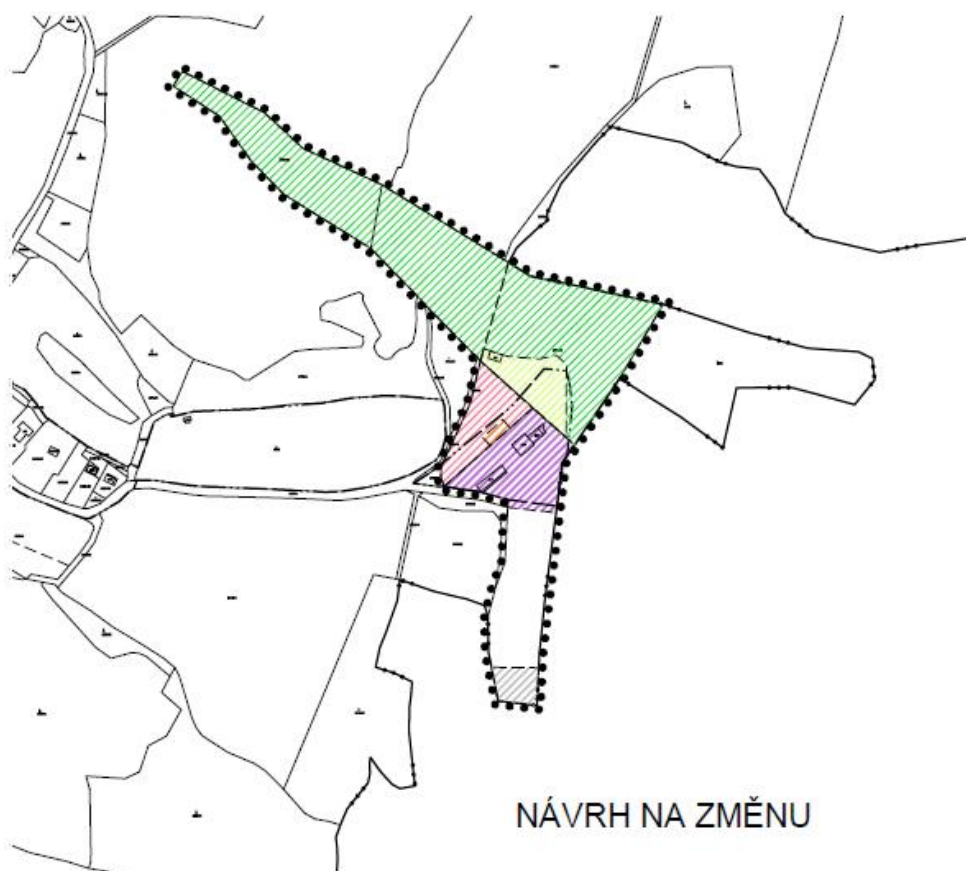
Pro textovou část zpracování předmětu plnění budou použity programy Microsoft Office (MS Word, MS Excel). Textová část bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu.doc Microsoft Word.

#### **g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,**


Na základě návrhu zadání provede krajský úřad zjišťovací řízení a v případě požadavku bude zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 12 ÚPO Kájov na životní prostředí a soustavu NATURA 2000. Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení změny č. 12 z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, budou do zadání požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území doplněny.

PŘÍLOHA - schéma s vymezením řešeného území Změny č. 12 ÚPO Kájov





### LEGENDA:

.....	HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU Č. 12
-----	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- . - . - . - . - . - .	HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
	PLOCHY BYDLENÍ (2 RD)
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (MUZEUM, KLUBOVNA)
	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (KANCELÁŘSKÁ BUDOVA, ZÁZEMÍ KEMPU, DÍLNA)
	PLOCHY REKREACE (OBYTNÁ AUTA)
	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (RETENČNÍ NÁDRŽ)
	PLOCHY SPECIFICKÉ - NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (OBORA)