

# ZMĚNA Č. 9 ÚPO KÁJOV

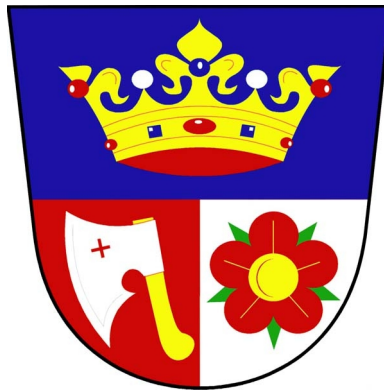
## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: únor 2018

Paré číslo: **1**

### Předmět změny č. 9:

- vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-1) a plochy bydlení – zahrádky (BZ-1) v k.ú. Křenov u Kájova
- vypuštění navržené místní komunikace v zastavitelné ploše bydlení (B-2) v k.ú. Novosedly u Kájova.



**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. 9 ÚPO  
VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Kájov**

DATUM VYDÁNÍ:

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

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 .....	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 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití .....	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	8
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	8
i) stanovení kompenzačních opatření .....	9
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 .....	9
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	9
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	9
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>10</b>
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu .....	10
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	10
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	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 .....	12
f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	12
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	12
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	12
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	13
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	16
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	17
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 § 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. 9 územního plánu obce Kájov

(dále jen „Změna č. 9 ÚPO Kájov“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. ...., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne ..... s účinností od ..... ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

### TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### a) vymezení zastavěného území

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č. 9 ÚPO Kájov nemění.

Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Změna č. 9 stanovuje podmínky pro využití navržených ploch, a to zejména výškové limity nové zástavby, výměru jednotlivých stavebních pozemků a procento jejich zastavění. Podrobné podmínky pro výstavbu na plochách B-1 a BZ-1 budou stanoveny územní studií.

S ohledem na hodnoty dálkových pohledů na sídlo Křenov od jihovýchodu bude pohledově exponovaný jižní a jihovýchodní svah ponechán bez zástavby rodinných domů (lokalita BZ-1).

Z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území.

Pro ochranu krajinného rázu místa (lokalita Křenov) nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu v podrobnosti, jakou umožňuje územní plán, proto bude ochrana krajinného rázu posuzována individuálně na základě regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les.

Změnou č. 9 nebude dotčen liniový krajinný prvek – cesta lemovaná alejí při jihovýchodním okraji lokality v Křenově, ani lokální biokoridor v lokalitě Novosedly.

#### 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 lokality řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov.

Změna č. 9 ÚPO Kájov řeší návrh plochy bydlení a plochy bydlení – zahrady v k.ú. Křenov u Kájova a plochu bydlení v k.ú. Novosedly u Kájova.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí. Bude kladen důraz na zachování venkovského charakteru zástavby, a to včetně oplocení. Zástavba bude respektovat architektonické tvarosloví hodnotné původní zástavby (hmota

a proporce objektů, měřítko zástavby a její situování v terénu, tradiční materiál a barevnost). Stavby na ploše smíšené obytné je nutné přizpůsobit již realizovaným obytným a hospodářským budovám v předmětné lokalitě. V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, a nepřípustného využití a podmínek plošného a 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
<b>B-1</b> <b>BZ-1</b>	<b>Plocha bydlení</b> – k.ú. Křenov u Kájova. Plocha bude prověřena územní studií. <b>Plocha bydlení – zahrady</b> – k.ú. Křenov u Kájova. Plocha bude prověřena územní studií. <b>Obsluha území</b> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou z veřejného vodovodu; odkanalizování napojením na čistírnu odpadních vod. <b>Limity využití území</b> – respektovat území s archeologickými nálezy, Chráněnou krajinnou oblast Blanský les (III. zóna), Evropsky významnou lokalitu Blanský les, ochranné pásmo radioreléové trasy, telekomunikační kabel, lokální biokoridor, hlukovou isofonu, ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, navrženou Krajinnou památkovou zónu Chvalšinsko Krumlovsko, ochranné pásmo Vojenského újezdu Boletice, ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo el. vedení.
<b>B-2</b>	<b>Plocha bydlení</b> – k.ú. Novosedly u Kájova. Plocha je převzata z platného ÚPO Kájov, způsob využití a obsluha území se změnou č. 9 nemění. <b>Limity využití území</b> – respektovat území s archeologickými nálezy, lokální biokoridor, ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, radioreléovou trasu.

### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

V souvislosti se zrušením navržené místní komunikace v lokalitě B-2 došlo i ke zrušení navržené doprovodné vysoké zeleně.

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

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Dopravní obsluha území řešeného Změnou č. 9 ÚPO Kájov bude řešena ze stávajících místních komunikací. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Z plochy B-2, která je převzatá z ÚPO Kájov, byla změnou vypuštěna navržená místní komunikace. Konkrétní dopravní systém uvnitř plochy bude řešen podrobnější dokumentací v navazujících řízeních.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

##### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Koncepce vodohospodářského řešení zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

##### 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

Lokality řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov budou napojeny na stávající vodovod.

##### ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zdrojem požární vody pro lokality řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov je vodovod pro veřejnou potřebu, případně místní vodní toky Chvalšinský potok a Polečnice.

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

Odkanalizování lokalit řešených Změnou č. 9 ÚPO Kájov bude řešeno napojením na obecní čistírnu odpadních vod. V případě nemožnosti napojení na centrální odkanalizování, bude odkanalizování řešeno individuálně.

V souvislosti s připravovanou obytnou zástavbou je nutné řešit zkapacitnění stávající obecní ČOV Křenov, na kterou budou nové RD napojeny.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch navrhovaných objektů budou přednostně akumulovány či zasakovány na pozemcích jednotlivých investorů.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ**

Koncepce zásobování el. energií zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky el. energie bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice nahradit výkonnější.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Sídla Křenov a Novosedly nejsou plynofikována.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM**

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...).

V sídle Křenov se nenachází centrální zdroj tepla.

#### **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

#### **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD. V lokalitě B-2 byla vypuštěna navržená místní komunikace a s ní související oboustranná doprovodná veřejná a vysoká zeleň zanedbatelného rozsahu.

#### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

#### **VOJENSKÉ ZÁJMY**

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

#### **CIVILNÍ OCHRANA**

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 9 ÚPO Kájov vliv. Zůstává v platnosti řešení dle platné ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch 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 ÚSES**

Změnou č. 9 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 9 ÚPO Kájov se nenavrhují ani nedoplňují nové prvky územního systému ekologické stability.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

##### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Území řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov není dotčeno záplavovým územím.

##### **PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 9 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

##### **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 9 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

Změna č. 9 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro rekreaci.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V území řešeném Změnou č. 9 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

**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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití**

## **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 9 ÚPO Kájov do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem.

Definice použitých pojmů

### **Intenzita využití stavebních pozemků**

- součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku, tj. zastavěné plochy všech budov včetně teras, všechny samostatně stojící přístřešky, bazény, zpevněné plochy a přístupové cesty (je možné, že ve stabilizovaných plochách existují plochy, které mají danou intenzitu překročenou).

### **Velikost stavebního pozemku**

- minimální výměra vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní využití.

### **Výšková hladina zástavby**

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy do 3,5m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1m a šikmou konstrukcí střechy.

### **Půdorys budovy**

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků.

### **Hlavní stavba**

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

### **Doplňková stavba**

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní. Objekty drobné zahradní architektury (altány, sklady náradí, pergoly, doplňkové stavby apod.) jsou omezeny plochou 20m<sup>2</sup> a výškou 3m.

### **Činnosti narušující okolní prostředí**

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

### **Objekty drobné zahradní architektury**

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králci, apod.) pro vlastní potřebu.

		Kód plochy
<b>Plocha bydlení - návrh</b>		<b>B-1</b>
Hlavní využití		
Bydlení.		
Přípustné využití		
<p>Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství.</p> <p>Vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují okolní bydlení (např. výroba kožené galanterie, cukrářská výroba), provozovny služeb (např. kadeřnictví, krejčovství).</p> <p>Malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.).</p> <p>Parkovací stání a garáže.</p> <p>Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.</p> <p>Stavby ke stavbě hlavní, pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.</p> <p>Veřejná zeleň.</p> <p>Protipovodňová opatření.</p>		
Nepřípustné využití		
<p>Ostatní využití neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 300 m<sup>2</sup>, zařízení dopravních služeb a autobazary.</p> <p>Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, stavební buňky apod.).</p> <p>Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely.</p>		
Druh podmínek pro využití území		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Intenzita využití stavebních pozemků		maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků		minimálně 1200 m <sup>2</sup>
Počet staveb na ploše B-1		maximálně 5 hlavních staveb
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby		přízemní, maximálně 7m do hřebene od upraveného terénu

Pro plochu **B-2** zůstávají v platnosti limity a funkční prostorová regulace stanovené ÚPO Kájov (v ÚPO ve výkresu Limity pro výstavbu a prostorová regulace má plocha označení 16):

OZNAČENÍ PLOCHY	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ETAPA	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY	MOŽNOST PODKROVÍ	MOŽNOST PODSKLEPENÍ	GARÁŽE PARKOVACÍ PLOCHY	PŘEVLÁDAJÍCÍ ORIENTACE HŘEBENE	DOPORUČENÝ SKLON STŘECHY	MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÍ PLOCHY V %
16	<b>Bydlení v rodinných domech</b> Možnost smíšené zóny bydlení a OV, která nenarušuje okolní prostředí.	N	1 NP	1	1	min. 1G/RD	-	25 - 45	+25

		Kód plochy
<b>Plocha bydlení - zahrady - návrh</b>		<b>BZ-1</b>
Hlavní využití		
Zahrady, pěstování užitkové a okrasné zeleně.		
Přípustné využití		
<p>Soukromé zahrady s možností samozásobitelského hospodářství, sady, s možností výstavby oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, doplňkové stavby apod.) nenarušující okolní prostředí.</p>		



Parkovací a odstavná stání výlučně pro vlastní potřebu.

Veřejná zeleň.

Protipovodňová opatření.

#### Nepřípustné využití

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, zařízení dopravních služeb a autobazary.

Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují okolní prostředí.

Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, stavební buňky apod.). Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

### PODMÍNKY VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY

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

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

### OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

#### ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

- v rozvojové ploše v blízkosti stávající silnice II. a III. tř., podél vedení vysokého napětí a trafostanice mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

*(pozn.: Území se zvýšenou hlukovou zátěží, v části podél stávající komunikace II. třídy, je změnou č. 9 vymezeno jako plocha bydlení – zahrady. Podmínky pro využití této plochy neumožňují výstavbu hlavních staveb pro bydlení, ale pouze doplňkové stavby.)*

#### ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení, jejichž součástí je podnikání a služby (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy s rozdílným způsobem využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

### OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

### g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou změnou č. 9 ÚPO navrhovány.

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

Nejsou změnou č. 9 ÚPO navrhovány.



### **i) stanovení kompenzačních opatření**

Návrhem Změny č. 9 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. 9 ÚPO je vymezena plocha, ve které (vzhledem k jejímu rozsahu, poloze a významu) je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Na základě vypracování územní studie budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně).

Lhůta pro pořízení územní studie, jejího schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti bude stanovena na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, a to nejpozději však do 4 let od vydání této ÚPD.

Plocha, u které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie má označení **ÚS.1**, tzn. že zahrnuje plochy s označením B-1 a BZ-1 v k.ú. Křenov u Kájova (viz grafická část).

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

Plochy řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov jsou zařazeny do I. etapy výstavby.

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

Dokumentace Změny č. 9 ÚPO Kájov obsahuje 9 stran A4 textové části.

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

- 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. 9 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 9 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. 9 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 9 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. V/2016/62 ze dne 29.12.2016. Návrh zadání byl projednán a posouzen, následně upraven dle došlých stanovisek a připomínek. Dne 2. 5. 2017 se uskutečnilo dohodovací jednání o Změně č. 9 ÚPO Kájov za přítomnosti ing. arch. J. Daňka (projektant), ing. arch. Kamily Žifčákové (Správa CHKO Blanský les) a Bohumila Šípa (starosta obce Kájov). Upravený návrh zadání byl následně předložen zastupitelstvu obce ke schválení.
2. Toto zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kájov usnesením III/2017/34 ze dne 20.6.2017.
3. Projektantem Změny č. 9 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. 9 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 3.10. 2017.  
Na základě došlých stanovisek a vyjádření ke společnému jednání bylo vypracováno jejich vyhodnocení, které bylo zpracováno do textové části návrhu změny.
5. Upravená dokumentace pro společné jednání byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 18. 1. 2018 č.j. KUJCK 10616/2018 OREG ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze zahájit řízení o změně č. 9 ÚPO Kájov.
6. Po společném jednání bylo na základě žádosti obce ze dne 12. 1. 2018 do návrhu změny č. 9 doplněno zpracování podnětu na vypuštění místní komunikace v navržené ploše bydlení v rodinných domech. To umožní umístit komunikaci libovolně dle podrobnější dokumentace. Tento požadavek byl nově do změny č. 9 zpracován, odůvodněn a je součástí návrhu pro veřejné jednání.

### 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 řešených lokalit v katastrálním území Křenov u Kájova a Novosedly u Kájova. Na sousední správní území nemají lokality řešené Změnou č. 9 ÚPO Kájov přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňují.

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

Obec má svůj úřad, poštovní úřad, 1. stupeň základní školy a mateřskou školu, dvě prodejny smíšeného zboží, několik restaurací, sít' 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. 9 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. 9 ÚPO Kájov.

**Pro Změnu č. 9 ÚPO Kájov nevyplývají z APÚR žádné požadavky, neboť se jedná o jednu zastavitelnou plochu bydlení pro max. 5 rodinných domů.**

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

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“), vyplývají pro území řešené změnou č. 9 tyto priority:

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

Změna 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 jsou vymezeny mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany ZPF. (Plocha B-2 se sice nachází na půdě s II. třídou ochrany, ale jedná se o plochu vymezenou již v ÚPO Kájov a změna č. 9 pouze ruší navrženou místní komunikaci procházející touto plochou). Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových ploch vymezených v APÚR /kap. b) AZÚR/**

Území řešené změnou v lokalitě Křenov u Kájova nespadá do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy vymezené v APÚR.

Území řešené změnou v lokalitě Novosedly u Kájova leží uvnitř rozvojové oblasti nadmístního významu Českokrumlovsko N-OB5. V této lokalitě se změnou č. 9 řeší pouze vypuštění místní komunikace vymezené v ÚPO Kájov.

- **Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/**

Správní území obce nespadá do žádné specifické oblasti vymezené v APÚR ani do specifické oblasti nadmístního významu.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

Do správního území obce Kájov zasahuje záměr propojení tranzitních plynovodů Ep10, záměr vysokotlakého plynovodu Ep12, nadregionální biocentrum Klet' – Bulový 51 a regionální biokoridor Klet', Bulový - Vraný. Tyto plochy a koridory nejsou dotčeny Změnou č. 9 ÚPO Kájov.

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

Změna č. 9 územního plán 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 nové 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.

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

Území řešené změnou č. 9 v lokalitě Křenov u Kájova je zařazeno do typu krajiny lesoplní, území v lokalitě Novosedly u Kájova je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou č. 9 jsou zásady pro jejich využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území.

**Změna č. 9 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Veškeré jevy související s AZÚR budou zapracovány do ÚP Kájov, na kterém jsou již zahájeny práce.**

#### **d) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 9 ÚPO Kájov je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny v platné ÚPD.

- změna vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území;
- změna chrání charakter i urbanistickou strukturu území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty tím, že stanovuje jednotlivé podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;

- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů – navrhované plochy jsou dobře napojitelné na dopravní systém i na technickou infrastrukturu;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče a udává podmínky na využívání a prostorové uspořádání území.

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

Změna č. 9 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. 9 ÚPO Kájov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ZMĚNY Č. 9 ÚPO	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy bydlení (B)	Plochy bydlení	- soulad s vyhláškou 501
Plochy bydlení – zahrady (BZ)	Plochy bydlení	- podrobnější členění (podtyp) bylo zvoleno z důvodu odlišných podmínek pro využití této plochy

#### 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. 9 ÚPO Kájov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 9 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; Ministerstvo průmyslu a obchodu; Ministerstvo obrany – Sekce ekonomická a majetková; Krajský úřad JčK - odbor ŽP; KHS JčK; HZS JčK; MěÚ ČK – OŽP; Agentura ochrany přírody a krajiny; Jihočeské Muzeum v ČB; Povodí Vltavy s.p.; Čepro a.s.; Česká geologická služba.

#### 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. 9 ÚPO Kájov na životní prostředí (KUJCK 32070/2017/OZZL/2 ze dne 2. 3. 2017). 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 CHKO Blanský les;
- požadavky na změnu ÚP 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 právních 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. 9 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. 9 ÚPO Kájov bylo schváleno usnesením č. III/2017/34 ze dne 20. 6. 2017. Předmětem zadání bylo posoudit návrh zastavitelné plochy bydlení. Požadavky vyplývající ze zadání byly splněny s tímto výsledkem:

Změna č. 9 ÚPO Kájov je zpracována v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání neboť: respektuje APÚR, AZÚR, (širší vztahy nejsou změnou ovlivněny), respektuje požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání nebylo požadováno variantní řešení změny.

Na základě výsledku dohodovacího jednání o Změně č. 9 ÚPO Kájov byla plocha řešená změnou rozdělena na dvě části s různými způsoby využití:

- Plocha bydlení (**B-1**) – severovýchodní část řešeného území určená pro výstavbu rodinných domů
- Plocha bydlení - zahrady (**BZ-1**) – jihozápadní část řešeného území určená pro zahrady (s ohledem na hodnoty dálkových pohledů na sídlo bude plocha BZ-1 ponechána bez zástavby RD)

Do dokumentace změny č. 9 pro veřejné projednání byl zpracován požadavek obce Kájov ze dne 12.1.2018 na vypuštění místní komunikace v navržené ploše bydlení v rodinných domech. To umožní umístit komunikaci libovolně dle podrobnější dokumentace.

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

#### **ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č. 9 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny a výsledků projednávání zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

#### **ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

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 řešeného území jsou stanoveny s určením hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití.

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití.

**Přípustné využití** stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

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

#### **DRUHY PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

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

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

#### **Intenzita využití stavebních pozemků**

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodu ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývajících ploch

pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena 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.

#### **Počet staveb na ploše**

Na základě dohodovacího jednání se Správou CHKO Blanský les byl pro plochu B-1 stanoven maximální počet rodinných domů. (Plocha B-Z-1 nebude zastavěna rodinnými domy).

#### **Výšková hladina zástavby**

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena jako přízemní, max. 7 m do hřebene od upraveného terénu.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla.

### **ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

#### **B-1 - Návrh plochy bydlení**

Změna č. 9 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita se nachází na jižním okraji sídla Křenov, v návaznosti na zastavěné území s obytnou funkcí. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, návrh je vhodný i z hlediska napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na půdě s V. 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. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 9 vychází z konkrétního požadavku investora na vlastních pozemcích a je tedy reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě. Maximální počet hlavních staveb na ploše je 5.

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

Plocha je vymezena v přímé návaznosti na plochu B-1. Původním záměrem investora bylo i tuto plochu využít pro výstavbu, ale s ohledem na zachování dálkových pohledů na sídlo byla možnost výstavby na této ploše omezena pouze na objekty drobné zahradní architektury a využití pro samozásobitelské hospodářství (podrobněji viz podmínky pro využití ploch v kapitole f) výrokové části). I tento návrh se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany.

#### **B-2 - Návrh plochy bydlení**

Změna č. 9 reaguje na požadavek obce Kájov vypustit z již navržené plochy bydlení navrženou místní komunikaci. Lokalita se nachází na východním okraji sídla Novosedly, v návaznosti na zastavěné území s obytnou funkcí. Rozsah a způsob využití plochy se změnou nemění. Dopravní napojení plochy bude řešeno z místních komunikací. Dopravní systém uvnitř vlastní plochy bude řešen podrobnější dokumentací v navazujících řízeních v souladu s příslušnými normami.

Součástí místní komunikace navržené v ÚPO Kájov byla i související navržená plocha veřejné zeleně s vysokou zelení, která byla rovněž vypuštěna.

### **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **Dopravní infrastruktura**

Změnou č. 9 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 9 ÚPO Kájov bude využíváno stávajících místních komunikací.

Plocha pro navrženou místní komunikaci v lokalitě B-2 byla vypuštěna z důvodu nevyhovující polohy. Konkrétní dopravní systém uvnitř plochy bude řešen podrobnější dokumentací v navazujících řízeních.

#### **Vodohospodářské řešení**

##### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

V sídlech Křenov a Novosedly je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, z toho důvodu bude nová zástavba napojena na tyto rozvody.

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



V sídle Křenov je vybudována splašková oddílná kanalizace, z toho důvodu bude odkanalizování nové zástavby řešeno napojením na tyto sítě se zakončením na čistírně odpadních vod.

### **Energetické řešení**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ**

Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nových lokalit. Současný stav je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Změnou č. 9 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování plynem. Sídlu Křenov není plynofikováno.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Změnou č. 9 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

### **ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Veřejně prospěšné stavby nejsou Změnou č. 9 ÚPO Kájov vymezeny.

### **ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována.

### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Stávající systém se Změnou č. 9 ÚPO Kájov nemění.

### **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Radonové riziko z geologického podloží je středního stupně.

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. 9 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. 9 ÚPO Kájov nezasahuje záplavové území.

### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

#### **ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY**

Území řešené změnou č. 9 zasahuje do archeologických nálezů s názvem Křenov u Kájova a Novosedly u Kájova.

#### **CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST**

Území řešené změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) se nachází v Chráněné krajinné oblasti Blanský les.

#### **EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA**

Území řešené změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) se nachází v Evropsky významné lokalitě Blanský les.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO RADIORELÉOVÉ TRASY**

Území řešené změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) zasahuje do ochranného pásma radioreléové trasy (výstavba nad 100 m. n. t. a 150 m. n. t.

#### **TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL**

Územím řešeným změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) prochází nadzemní telekomunikační vedení včetně ochranného pásma.

#### **LOKÁLNÍ BOKORIDOR**

Území řešené změnou č. 9 se hraničně dotýká funkčních lokálních biokoridorů LBK 32 a LBK 24.

#### **HLUKOVÁ ISOFONA**



Do území řešeného změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) zasahuje hluková isofona 50 dB.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU**

Území řešené změnou č. 9 se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.

#### **NAVRŽENÁ KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA**

Území řešené změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) se nachází uvnitř navržené Krajinné památkové zóny Chvalšinsko Krumlovsko.

#### **ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ AČR**

Území řešené změnou č. 9 (plochy B-1 a BZ-1) se nachází uvnitř ochranného pásma Vojenského újezdu Boletice.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU**

Do území řešeného změnou č. 9 zasahují stávající i navržené vodovodní řady včetně ochranných pásem.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ**

Území řešené změnou č. 9 se hraničně dotýká ochranného pásma el. vedení VN 22 kV.

### **POUŽITÉ PODKLADY**

Pro pořízení Změny č. 9 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**

Využití Území řešeného Změnou č. 9 ÚPO Kájov (plochy B-1 a BZ-1) je nutno prověřit územní studií.

Studie určí vhodnost zástavby, možnost dělení pozemků a vymezení veřejného prostranství - zeleně a dopravní a technické infrastruktury. Zároveň podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

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

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

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

- návrhem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na půdách s V. třídou ochrany (v lokalitě Novosedly byl zábor proveden předchozí ÚPD);
- změna stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného a nepřípustného využití.

**Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř:** na hospodářský rozvoj území nemá změna č. 9 vliv.

**Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř:** míra vlivu změny č. 9 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. Následné změny – 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 ÚPO Kájov nabyla účinnosti dne 30. 1. 2014, Změna č. 6 ÚPO Kájov nabyla účinnosti dne 8. 10. 2015 a Změna č. 5 ÚPO Kájov nabyla účinnosti dne 26. 7. 2017.

Koncepce změny č. 9 vychází z výše zmíněných platných dokumentací.

U některých zastavitelných ploch vymezených platnými ÚPD již došlo k jejich částečnému zastavění. Řada navržených pozemků se však váže na nutnost zainvestování, které není možné buď z důvodů extrémně vysokých nákladů na podmiňující investice, nebo z důvodů nemožnosti získání souhlasu majitelů pozemků, přes které jsou vedeny podmiňující investice pro výstavbu.

Změnou č. 9 byly vytvořeny podmínky pro nové způsoby využití území vybraných ploch na základě prověření záměru soukromého vlastníka. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Proto je vymezena plocha bydlení pro výstavbu rodinných domů. Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 9 vychází z konkrétního požadavku investora na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

Změna č. 9 vymezuje jednu plochu bydlení (**B-1**) o celkové výměře cca 0,83 ha a jednu plochu bydlení - zahrádky (**BZ-1**) o celkové výměře 0,4 ha (nebude zastavěna RD). S ohledem na skutečnost, že část plochy B-1 bude využita pro dopravní a technickou infrastrukturu, případně veřejná prostranství a velikost stavebního pozemku činí minimálně 1200 m<sup>2</sup> je uvažováno s max. 5 rodinnými domy a nárůstem počtu obyvatel o cca 15 obyvatel (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD).

Změna č. 9 dále řeší plochu **B-2**, která je převzata z ÚPO Kájov a změna pouze vypouští navrženou místní komunikaci vedoucí v této ploše.

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

Změnou č. 9 územního plánu obce Kájov nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

### **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

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


Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

#### **INVESTICE DO PŮDY**

Změnou č. 9 ÚPO nejsou dotčeny meliorační soustavy.

#### **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	zahrady	II.	V.
<b>B-1</b>	Plocha bydlení	0,83	0,42	0,41	0	0	0,83
<b>BZ-1</b>	Plocha bydlení - zahrady	0,40	0	0,40	0	0	0,40
<b>B-2</b>	Plocha bydlení	1,35	0	1,28	0,07	1,35	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>2,58</b>	<b>0,42</b>	<b>2,09</b>	<b>0,07</b>	<b>1,35</b>	<b>1,23</b>

 označení záborů, které byly odsouhlaseny v předchozí ÚPD

#### **ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Změna č. 9 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. 9 Územní plánu obce Kájov si klade za cíl zabezpečení rozvoje všech funkčních složek v souladu s krajinnými uspořádáním v konkrétních terénních podmínkách.

Plocha bydlení **B-1** a plocha bydlení – zahrady **BZ-1** se nachází na jižním okraji sídla Křenov. Jedná se o nový záměr na výstavbu max. 5 rodinných domů, navazující na zastavěné území s obytnou funkcí. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná i na veřejnou technickou

infrastrukturu (vodovod, kanalizace el. energie). Záběr půdního fondu je prováděn pouze na půdách se V. třídou ochrany, tzn. na půdách s 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.

Plocha bydlení **B-2** se nachází na východním okraji sídla Novosedly. Jedná se o záměr převzatý z ÚPO Kájov, změnou č. 9 je pouze vypuštěna navržená místní komunikace procházející touto plochou. Záběr ZPF s II. třídou ochrany byl proveden předchozí územně plánovací dokumentací.

### ZÁVĚR

Ve Změně č. 9 ÚPO Kájov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

### PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Ve změně č. 9 ÚPO není prováděn záběr pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

### PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Lokalita řešená změnou č. 9 nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

### o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

*bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání*

### p) vyhodnocení uplatněných připomínek

*bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání*

### POUČENÍ:

Proti změně č. 9 územního plánu obce Kájov vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Grafická část odůvodnění Změny č. 9 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy (u výkresu č. 3 a 5 jsou výřezy A 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

