

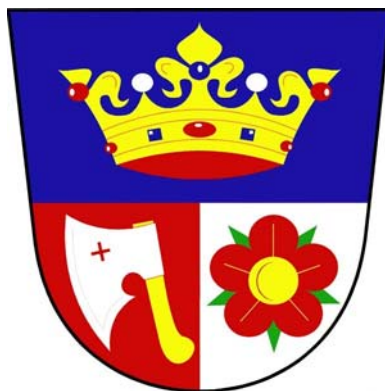
ZMĚNA Č. 4 ÚPO KÁJOV

SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST - NÁVRH

Datum: červen 2014

Paré číslo: **2**



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.4 ÚPO
VYDAL:

Zastupitelstvo obce Kájov

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Jméno a příjmení: **Ing. arch. Jindřiška Kupcová**

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

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Obsah

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	4
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	5
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
i) stanovení kompenzačních opatření	6
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je provedení 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	7
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu	8
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
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	9
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	9
f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	10
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	10
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	10
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	10
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	10
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	15
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	18
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	19
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	19

OBEC KÁJOV

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

Změnu č.4 Územního plánu obce Kájov

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“).

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č.4 nemění.

Lokalita řešená změnou zasahuje do interakčního prvku. Interakční prvek zůstane průchozí pro volně žijící živočichy, lokalita pro bydlení nebude přímo zasahovat do vodního toku a břehových porostů.

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 řešené Změnou č.4 ÚPO Kájov.

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-1	<p>Plocha bydlení – západní okraj sídla Kájov, k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> – napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešena komplexně s navazujícími plochami (návrh plochy bydlení) řešenými ve Změně č.1 ÚPO Kájov. <u>Limity využití území</u> – ochranné pásmo Vojenského újezdu Boletice, ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, migračně významné území, vodní útvar podzemních vod Vltava, biochora 4SQ – Českokrumlovsko, místo krajinného rázu Českokrumlovsko – ObKR 25, zranitelná oblast Kladné, památková zóna 1, KPZ Chvalšinsko (návrh dle ZÚR), ochranné pásmo leteckého koridoru LK R1.</p>
VP-1	<p>Plocha veřejných prostranství – západní okraj sídla Kájov, k.ú. Kladné. <u>Limity využití území</u> – ochranné pásmo Vojenského újezdu Boletice, ochranné pásmo vodovodního řádu, interakční prvek (návrh dle schváleného ÚPO Kájov), ochranné pásmo el. vedení (návrh dle schváleného ÚPO Kájov), ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, migračně významné území, vodní útvar podzemních vod Vltava, biochora 4SQ – Českokrumlovsko, místo krajinného rázu Českokrumlovsko – ObKR 25, zranitelná oblast Kladné, památková zóna 1, KPZ Chvalšinsko (návrh dle ZÚR), ochranné pásmo leteckého koridoru LK R1. Na lokalitu těsně navazuje vodní tok a archeologická lokalita.</p>

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně se oproti ÚPO Kájov nemění, je pouze doplněn o návrh sídelní zeleně v navržené ploše veřejných prostranství VP-1.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

Lokalita řešená změnou č.4 není přímo napojena na silniční síť, je nezbytné zpracovat územní studii, která bude zahrnovat i sousední navazující plochy bydlení řešené změnou č.1 a dopravní obsluha těchto lokalit bude řešena komplexně.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V grafické části nejsou tyto plochy pro komunikace zakresleny.

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

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. V rámci zpracované studie pro rozvojové plochy bydlení bude posouzena nutnost umístění retenční nádrže pro dešťové vody.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Řešená lokalita není přímo napojena na vodovodní síť, z toho důvodu bude dále řešena formou územní studie společně s navazujícími plochami, které byly řešeny ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov a zásobování pitnou vodou tak bude řešeno komplexně.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Řešená lokalita není přímo napojena na kanalizaci, z toho důvodu bude dále řešena formou územní studie společně s navazujícími plochami, které byly řešeny ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov a odkanalizování tak bude řešeno komplexně.

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

Stávající koncepce veřejných prostranství se oproti ÚPO Kájov nemění, je pouze doplněna o návrh plochy veřejných prostranství VP-1. Tato plocha je vymezena v návaznosti na navrženou plochu bydlení B-1, podél drobného vodního toku a současně v ochranném pásmu elektrického vedení. Jejím návrhem je splněna podmínka vymezení veřejných prostranství o výměře minimálně 1000m² pro každé 2ha zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

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

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

V souvislosti s návrhem Změny č.3 ÚPO Kájov se nenavrhují nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Z prvků územního systému ekologické stability(dále jen „ÚSES“) se v řešeném území nachází navržený interakční prvek, který je tvořen drobným vodním tokem s břehovými porosty. Lokalita řešená Změnou č.4 ÚPO Kájov nezasahuje

zastavitelným územím do vodního toku ani do břehových porostů. Interakční prvek musí zůstat průchozí pro volně žijící živočichy.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění území řešeného Změnou č.4 ÚPO Kájov do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů a obecné zdůvodnění

Obecně

Podmínky využití u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu podmínkami využití umožňující změny současného stavu. (Například současná zastavěnost budovami může být již v současnosti vyšší, než umožňují plošné podmínky pro možnost přístavby).

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

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

Plošné podmínky

Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami 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
Plochy bydlení - návrh	B-1
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 ² .	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace plochy B-1 je přípustná za podmínky, že výstavba bude započata po předchozím vybudování jednotlivých sítí infrastruktury, tzn. v návaznosti na realizaci plochy navazující (viz. Změna č.1, plocha s označením B-1a).	
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 stavebních pozemků	minimálně 800 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

	Kód plochy
Plochy veřejných prostranství - návrh	VP-1
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je vysazovat aleje a zeleň obecně, zřizovat stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci interakčního prvku. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavení s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

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.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

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

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.4 ÚPO navrhovány.

Veřejně prospěšná stavba s označením E-12, která byla vymezená ÚPO Kájov a prochází územím řešeným změnou č.4 zůstává i nadále v platnosti.

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

Nejsou změnou č.4 ÚPO navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření

Návrhem Změny č.4 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.4 ÚPO Kájov jsou vymezeny plochy dle označení B-1 a VP-1, u kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií. Na základě této studie budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude řešena současně s územní studií vymezenou ve změně č.1 (lokality je tvořena plochami B-1a, VP-1b a DI-11c). Územní studie bude řešit členění plochy na jednotlivé stavební pozemky, jejich dopravní napojení, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Podmínky ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu, urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, intenzitu využití pozemků a návrhu veřejných prostranství u ploch větších nežli 2 ha včetně návrhu sídelní – veřejné zeleně, umístění ploch pro tříděný komunální odpad).

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti bude stanovena na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, nejpozději však do 5 let od vydání této ÚPD.

Pozn.: schéma s vymezením celého území, které bude řešeno územní studií je vloženo do textové části - odůvodnění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Plochy řešené Změnou č.4 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.4 ÚPO Kájov obsahuje 7 listů A4 textové části.

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

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

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Následující postup bude doplněn pořizovatelem po společném a veřejném projednání.

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

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

Velikost řešeného území je dána velikostí řešené lokality v katastrálním území Kladné. Lokalita navazuje na zastavitelné území vymezené Změnou č.1 ÚPO Kájov a ÚPO Kájov v blízkosti sídla Kájov. Na sousední správní území nemá lokalita řešená Změnou č.4 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

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), pořízená na základě usnesení Vlády České republiky byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 20.7.2009. Řešené území se dle PÚR ČR nachází ve specifické oblasti SOB 01 a koridoru pro plynovod P1. V ZÚR JčK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v SOB 01 již nenachází. Střet s koridorem P1 byl vyřešen zpřesněním v předchozí územně plánovací dokumentaci.

Pro Změnu č.4 ÚPO Kájov nevyplývají z PÚR ČR žádné požadavky, neboť se jedná o jednu plochu pro bydlení.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

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

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vyplývají pro řešené území tyto priority:

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

Změna č.4 ÚPO Kájov splňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel návrhem plochy bydlení. Rozvojem ploch pro bydlení jsou vytvářeny podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí.

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

Území řešené změnou č.4 spadá do Rozvojové oblasti Českokrumlovsko N-OB5. Změnou č.4 ÚPO Kájov jsou navrhovány zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky pro jejich využití, dále jsou zajištěny podmínky pro jejich dopravní napojení, dopravu v klidu a napojení na technickou infrastrukturu. Návrhem nejsou dotčeny kulturní a urbanistické hodnoty území.

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

Plochy a koridory nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu

Ep10 - Propojení tranzitních plynovodů – do řešeného území zasahuje záměr velmi vysokotlakého plynovodu, plocha tohoto koridoru byla již ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov zpřesněna tak, že nekoliduje ani s územím řešeným Změnou č.4 ÚPO Kájov.

Ep12 - VTL plynovod – do řešeného území zasahuje záměr vysokotlakého plynovodu, plocha tohoto koridoru byla již ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov zpřesněna tak, že nekoliduje ani s územím řešeným Změnou č.4 ÚPO Kájov.

Plochy územního systému ekologické stability nadregionálního významu

Nadregionální biocentrum **51 - Klet^o – Bulový** – biocentrum zasahuje do správního území obce Kájov, Změnou č.4 ÚPO Kájov není tento prvek dotčen.

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

Změna č.4 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. Nastavením podmínek využití území nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny.

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

Základní typ krajiny podle způsobu využívání

Řešené území je tvořeno především krajinou lesoplní, kde se střídá zemědělská krajina s lesní krajinou. Při využívání těchto typů krajiny je nutno posilovat původní druhovou skladbu lesních porostů, nepodporovat intenzivní formy zemědělství, zamezit budování velkých a v krajině osamocených středisek pro rekreaci a cestovní ruch bez vazby na původní sídelní strukturu, posilovat stabilitu lesních porostů a obnovit původní kulturní zemědělskou krajinu, nevnašet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky, apod..

Změna č.4 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

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.4 Územního plánu obce Kájov je zpracována s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí

- z měna územního plánu je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území
- zastavitelná plocha je umístěna v přímé vazbě na již dříve vymezené zastavěné a zastavitelné území se stejným způsobem využití
- 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 vyváženo možností bydlení v příznivém životním prostředí
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je návrhem územního plánu podpořena především funkce bydlení, včetně občanského vybavení

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

Změna č.4 Územního plánu obce Kájov naplňuje úkoly územního plánování tím, že rozšiřuje stávající zastavěné území s ohledem na ochranu hodnot. Stávající hodnoty území jsou ochráněny zejména stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Změna č.4 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.4 ÚPO Kájov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ZMĚNY Č.4 ÚPO	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy bydlení (B)	Plochy bydlení	- soulad s vyhláškou 501
Plochy veřejných prostranství (VP)	Plochy veřejných prostranství	- soulad s vyhláškou 501

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

bude doplněno pořizovatelem po projednání

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.4 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 ÚPO 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.4 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.4 ÚPO Kájov bylo schváleno usnesením č. 07/2013 ze dne 14.2.2013.

Předmětem zadání bylo posoudit návrh nové zastavitelné plochy bydlení. Z důvodu velikosti plochy bydlení byla v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb., na části lokality navržena plocha veřejných prostranství.

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.4 Územního plánu obce Kájov zpracován v souladu se schváleným zadáním.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č.4 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 lokalitách řešených změnou jsou respektovány všechny hodnoty a limity využití území.

Změna č. 4 ÚPO Kájov neobsahuje variantní řešení.

ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Řešená lokalita zasahuje do interakčního prvku. Z toho důvodu je podél vodního toku vymezen pás veřejných prostranství a stanovena podmínka průchodnosti pro volně žijící živočichy a ochrany břehových porostů.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou ve výkresové části graficky odlišeny, jsou přiřazeny charakteristiky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny jako závazné. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu ochraňují stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

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

Hlavní využití určuje převažující účel využití.

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

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

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umístění činností, staveb 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 zastavění bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Velikost stavebních pozemků

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla. Minimální velikost stavebních parcel je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umístění 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

B-1 - Návrh plochy bydlení

Lokalita se nachází na západním okraji sídla Kájov v k.ú. Kladné a navazuje na zastavitelné plochy vymezené ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov. 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. Plocha bude řešena územní studií, a to zejména z důvodu chybějící vazby na dopravní

a technickou infrastrukturu. Chybějící napojení na infrastrukturu bude vyřešeno komplexním řešením plochy B-1 společně s plochou navazující, která byla vymezena již ve vydané změně č.1. (Pozn.: obě tyto plochy mají stejného vlastníka.)

VP-1 - Návrh plochy veřejných prostranství

Lokalita se nachází na západním okraji sídla Kájov v k.ú. Kladné a přímo souvisí s navrženou plochou B-1. Je vymezena jednak z důvodu splnění podmínky pro plochy větší než 2ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., a dále z důvodu oddělení plochy bydlení od interakčního prvku. Případný zábor půdního fondu bude prováděn na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tzn. na půdách s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Změnou č.4 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Nově vymezená lokalita není přímo napojena na silniční síť, z toho důvodu bude podrobněji řešena formou zpracování územní studie společně s navazujícími plochami, které byly řešeny již ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov. Dopravní napojení tak bude řešeno komplexně.

Plochy pro místní komunikace, jejichž výstavba je umožněna rozvojových plochách, nejsou v grafické části zakresleny.

Vodohospodářské řešení

ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Systém zásobování pitnou vodou obce Kájov se změnou č.4 mění. Řešené území je možno napojit na vodovodní systém sídla Kájov z důvodu vyhovující stávající kapacity vodních zdrojů i vodojemů.

Řešená lokalita není přímo napojena na vodovodní síť, z toho důvodu bude dále řešena formou územní studie společně s navazujícími plochami, které byly řešeny ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov a zásobování pitnou vodou tak bude řešeno komplexně.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Systém odkanalizování obce Kájov se změnou č.4 mění. Řešené území je možno napojit na kanalizační systém obce Kájov, odpadní vody budou svedeny na centrální ČOV.

Řešená lokalita není přímo napojena na kanalizaci, z toho důvodu bude dále řešena formou územní studie společně s navazujícími plochami, které byly řešeny ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov a odkanalizování tak bude řešeno komplexně.

Energetické řešení

ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ

Změnou č.4 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č.4 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

ZÁSBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č.4 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Změnou č.4 ÚPO Kájov nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby. Převzatá veřejně prospěšná stavba s označením E-12 byla zdůvodněna v ÚPO Kájov.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována, je pouze doplněna o plochu s označením VP-1. Tato plocha je vymezena z důvodu oddělení navržené plochy bydlení od vodního toku a dále z důvodu splnění podmínky vymezení veřejných prostranství o výměře minimálně 1000m² pro každé 2ha zastavitelné plochy. Plocha přímo navazuje na zastavitelnou plochu bydlení B-1.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající systém likvidace odpadů se Změnou č.4 ÚPO Kájov nemění.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

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

V této části vybraného území se doporučuje věnovat zvýšenou pozornost protiradonovým opatřením ve stávajících budovách nebo při výstavbě nových. Případná výstavba je podmíněna podrobným radonovým průzkumem. Určení kategorie radonového rizika na jednotlivém stavebním pozemku není možno provádět odečtením z mapy jakéhokoliv 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.4 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.4 ÚPO Kájov nezasahuje záplavové území.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Na lokality řešené změnou č.4 těsně navazuje vodní tok.

ARCHEOLOGICKÁ LOKALITA

Lokality řešené změnou č.4 zasahují do archeologické lokality.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍHO ŘADU

Lokality řešené změnou č.4 zasahují do ochranného pásma vodovodního řadu.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Do lokalit řešených změnou č.4 zasahuje interakční prvek.

OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Do lokalit řešených změnou č.4 zasahuje ochranné pásmo el. vedení navržené schválené ÚPO Kájov.

PLOCHA KORIDORU ZE ZÚR

Do lokalit řešených změnou č.4 zasahuje záměr ze ZÚR v oblasti technické infrastruktury. Ve vydané Změně č.1 ÚPO Kájov je koridor zpřesněn tak, že nekoliduje ani se záměry řešenými změnou č.4.

CELÉ ÚZEMÍ ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č.4 ÚPO KÁJOV SE NACHÁZÍ UVNITŘ:

- ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH Třebotovice
- ochranného pásma leteckého koridoru LK R1 Boletice
- ochranného pásma Vojenského újezdu Boletice
- migračně významného území
- vodního útvaru podzemních vod Vltava
- biochory 4SQ – Českokrumlovsko
- místa krajinného rázu českokrumlovsko ObKR 25
- zranitelné oblasti Kladné
- památkové zóny 1
- KPZ Chvalšinsko (návrh dle ZÚR)

POUŽITÉ PODKLADY

Pro pořízení Změny č.4 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.

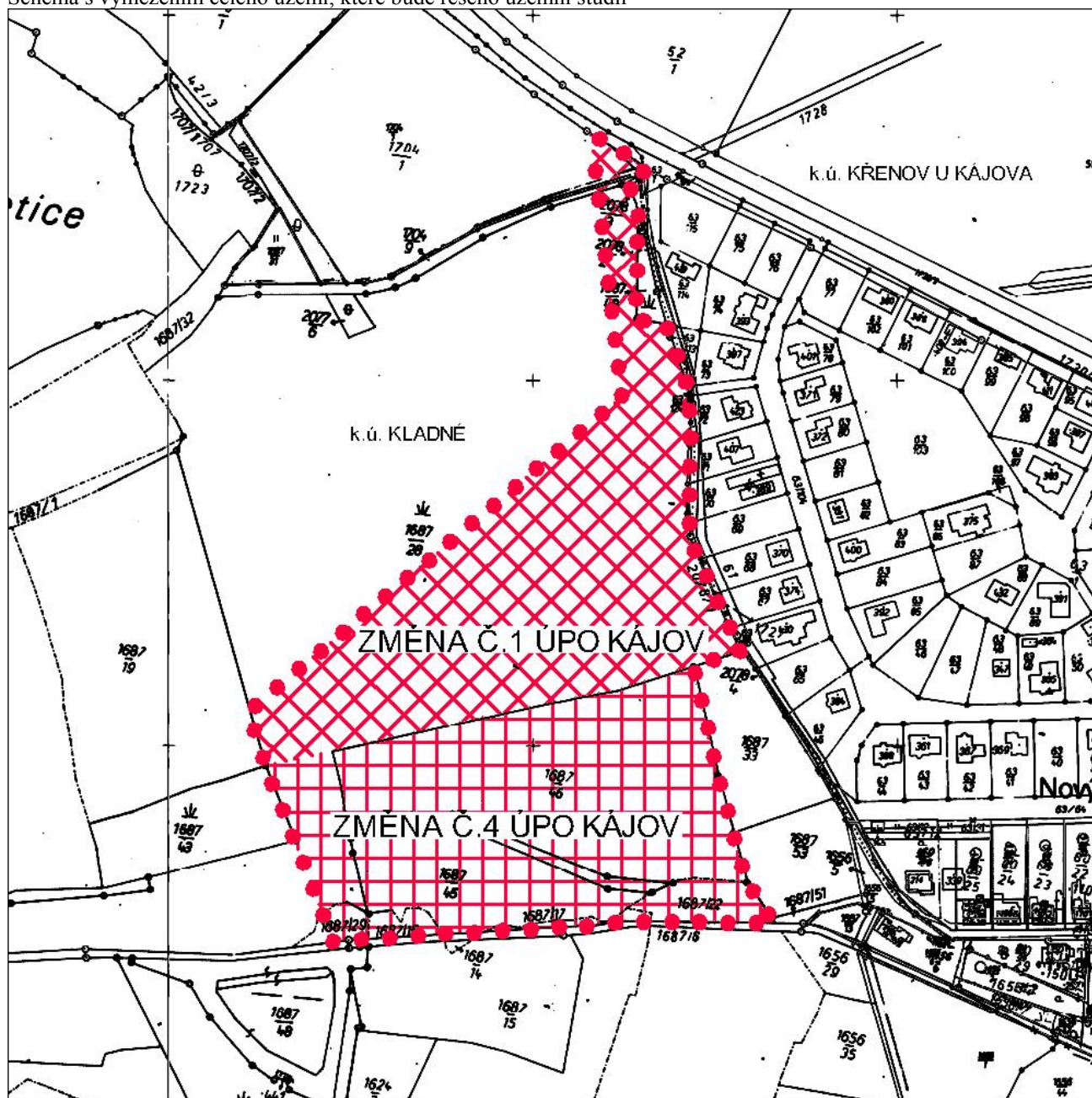
Pro zpracování byly použity Územně analytické podklady pro SO ORP Český Krumlov, ZÚR Jihočeského kraje.

ÚZEMNÍ STUDIE

Pro řešené území Změny č.4 ÚPO Kájov je nezbytné zpracovat územní studii. Vzhledem k tomu, že lokalita řešená změnou č.4 není přímo napojena na silniční síť, je nezbytné zpracovat územní studii, která bude zahrnovat i navazující

sousední zastavitelné plochy řešené vydanou změnou č.1 a dopravní obsluha těchto lokalit, stejně jako napojení na technickou infrastrukturu bude řešena komplexně.

Schéma s vymezením celého území, které bude řešeno 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 společnosti 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 společnosti obyvatel území (sociální pilíř).

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí - environmentální pilíř:

- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje interakční prvek;
- případný zábor zemědělského půdního fondu bude prováděn na půdách se III. třídou ochrany;
- změna stanovila podmínky využití území hlavní, přípustné a nepřípustné činnosti;

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř: návrh změny č.4 nemá vliv na ekonomický pilíř.

Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř: návrhem změny č.4 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 změna č. 5 je v rozpracovanosti. Změnou č.4 ÚPO Kájov dochází k mírnému navýšení rozsahu zastavitelných ploch oproti předchozí ÚPD. Jedná se o návrh plochy bydlení a veřejných prostranství. Zastavitelné plochy přímo navazují na plochy navržené ÚPO Kájov a Změnou č.1 ÚPO Kájov, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno komplexně s těmito plochami v rámci územní studie.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL

K 1. 1. 2013 bylo ve správním území obce Kájov hlášeno k trvalému pobytu 1693 obyvatel.

TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO NÁRŮSTU POČTU OBYVATEL V RODINNÝCH DOMECH

	PLOCHY NAVRŽENÉ PŘEDCHOZÍ ÚPD	PLOCHY NAVRŽENÉ ZMĚNOU ÚPO	CELKEM
ZASTAVITELNÉ PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	59,6 HA	2,3 HA	61,9 HA
- Z TOHO 20% PRO DI A TI	11,9 HA	0,5 HA	12,4 HA
- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ	11,9 HA	0,5 HA	12,4 HA
- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ	35,8 HA	1,4 HA	37,1 HA
POČET RD	447	17	464
POČET OBYVATEL	1118	43	1161

TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO NÁRŮSTU POČTU OBYVATEL V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

	PLOCHY NAVRŽENÉ PŘEDCHOZÍ ÚPD	PLOCHY NAVRŽENÉ ZMĚNOU ÚPO	CELKEM
ZASTAVITELNÉ PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	0,2 HA	0,0 HA	0,2 HA
- Z TOHO 20% PRO DI A TI	0,0 HA	0,0 HA	0,0 HA
- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ	0,0 HA	0,0 HA	0,0 HA
- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ	0,1 HA	0,0 HA	0,1 HA
POČET DOMŮ SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH	2	0	2
POČET OBYVATEL	4	0	4

TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO NÁRŮSTU POČTU OBYVATEL V BYTOVÝCH DOMECH

	PLOCHY NAVRŽENÉ PŘEDCHOZÍ ÚPD	PLOCHY NAVRŽENÉ ZMĚNOU ÚPO	CELKEM
ZASTAVITELNÉ PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	0,8 HA	0,0 HA	0,8 HA

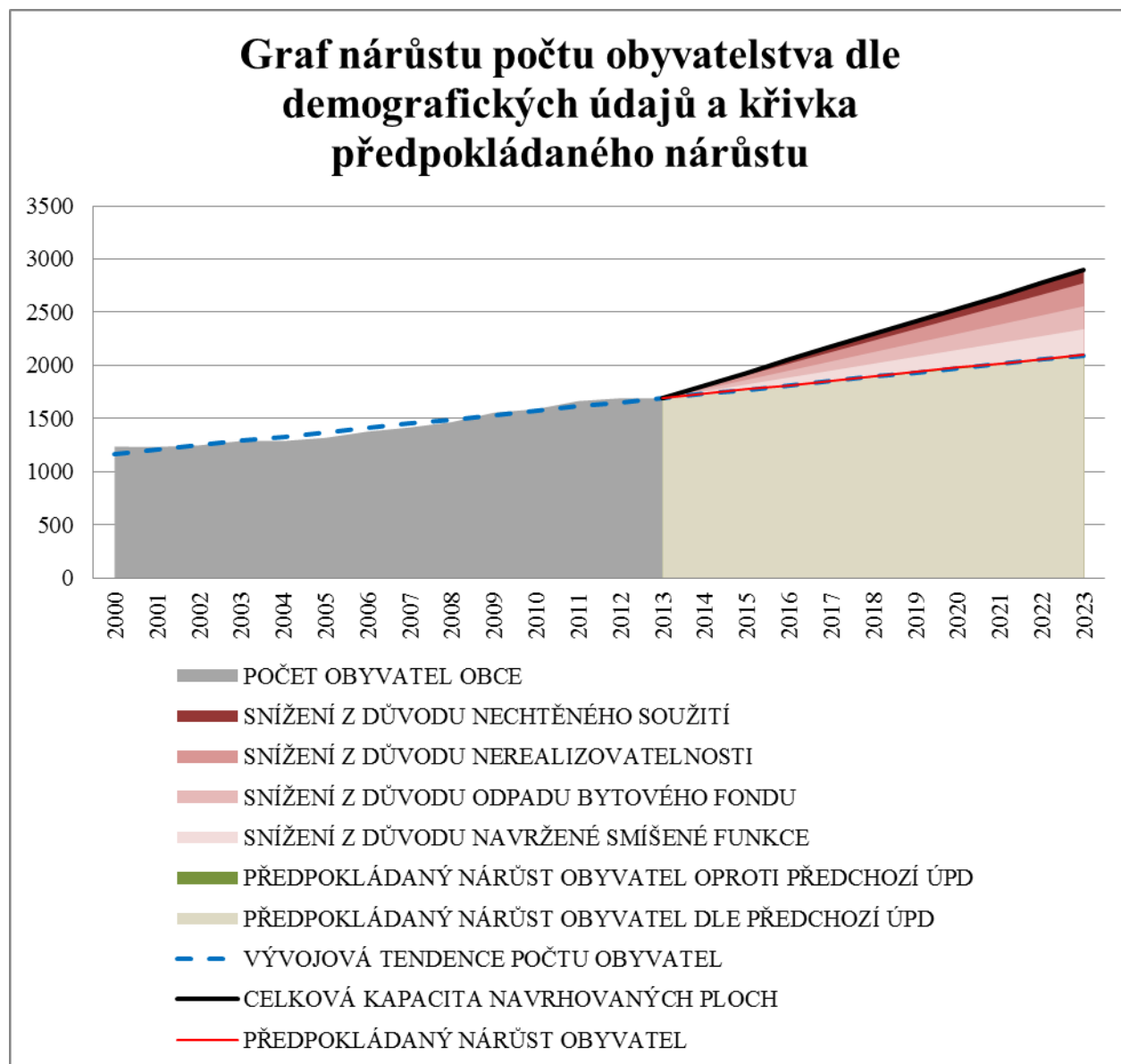
- Z TOHO 20% PRO DI A TI	0,2 HA	0,0 HA	0,2 HA
- Z TOHO 20% PRO ZELENĚ	0,2 HA	0,0 HA	0,2 HA
- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ	0,5 HA	0,0 HA	0,5 HA
POČET OBYVATEL	38	0	38

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮSTU POČTU OBYVATEL VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE KÁJOV ČINÍ CELKEM 1203 OBYVATEL V ČASOVÉM HORIZONTU 10 LET.

Vyhodnocení předpokládaného nárůstu počtu rodinných domů a trvale žijících obyvatel

Pro vyhodnocení je uvažováno, že:

- velikost stavebních pozemků u ploch bydlení a ploch smíšených obytných činí cca 800m²;
- 1 RD = 1 bytová jednotka;
- 1 bytová jednotka = 2,5 obyvatel, u ploch smíšených obytných = 2 obyvatelé;
- u ploch bydlení v bytových domech je uvažováno cca 80 lidí na 1ha plochy.



ZDŮVODNĚNÍ:

POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2000-2013)

- vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

SNÍŽENÍ Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 10% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. Lze předpokládat, že počet těchto cenзовních domácností v budoucnu ještě vzroste.

SNÍŽENÍ Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 18% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů..

SNÍŽENÍ Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 18% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obložnosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

SNÍŽENÍ Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěno i další využití, zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST POČTU OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

Změnou č.4 je řešena nově pouze jedna plocha bydlení o celkové rozloze 2,31 ha. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku majitele pozemků a má reálný horizont zastavění. Třída ochrany zemědělského půdního fondu u této plochy je III.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST POČTU OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

Největší část předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy z předchozí ÚPD. Změnou č.4 nejsou tyto plochy měněny.

Z výše uvedeného grafu nárůstu počtu obyvatel je patrné, že křivka celkové kapacity navrhovaných ploch ve správním území obce Kájov se po snížení z důvodu nechtěného soužití, nemožnosti realizace, odpadu bytového fondu a možnosti jiného využití přibližuje dlouhodobé vývojové tendenci.

Plocha řešená Změnou č.4 ÚPO Kájov vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemku.

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

Změnou č.4 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 pouze rozvojové plochy určené Změnou č.4 Územního plánu obce 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 návrhu Změny č.4 ÚPO nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B-1	Plocha bydlení	2,31	1,98	0,33	0	0	2,31	0	0
VP-1	Plocha veřejných prostranství	0,50	0,48	0,02	0	0	0,50	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,81	2,46	0,35	0	0	2,81	0	0

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Změna č.4 Územního 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.4 Územního plánu obce Kájov si klade za cíl zabezpečení rozvoje všech funkčních složek v souladu s krajinnými uspořádáním v konkrétních terénních podmínkách.

Lokalita B-1: **Návrh plochy bydlení** – západní okraj sídla Kájov, k.ú. Kladné. Plocha navazuje na zastavitelné plochy vymezené ÚPO Kájov a Změnou č.1 ÚPO Kájov. Zábor je prováděn na půdách se III. třídou ochrany, tzn. na půdách s průměrnou produkční schopností, kterou je možno územním plánováním využít pro výstavbu.

Lokalita VP-1: **Návrh plochy veřejných prostranství** – západní okraj sídla Kájov, k.ú. Kladné. Lokalita je navržena z důvodu oddělení plochy bydlení od vodního toku a splnění podmínky vymezení veřejných prostranství o výměře minimálně 1000m² pro každé 2ha zastavitelné plochy. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu bydlení B-1. Zábor je prováděn na půdách se III. třídou ochrany, tzn. na půdách s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany.

ZÁVĚR

Ve Změně č.4 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

V návrhu Změny č.4 ÚPO Kájov není uvažováno se zábořem ploch určených k plnění funkcí lesa, lokality řešené změnou nezasahují do vzdálenosti 50 m 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.

Dokumentace odůvodnění Změny č.4 ÚPO Kájov obsahuje 12 listů A4 textové části.

Grafická část odůvodnění Změny č.4 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy:

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

Jaroslav Sládek
místostarosta

Bohumil Šíp
starosta