

# **Změna č.3 územního plánu obce Kájov**

## **NÁVRH ZADÁNÍ**

k uplatnění požadavků dotčených orgánů a Krajského úřadu Jihočeského kraje, podnětů sousedních obcí a připomínek veřejnosti podle § 47 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

**Schvalující orgán - Zastupitelstvo obce Kájov**

**Určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem - starosta obce Bohumil Šíp**

**Pořizovatel - Městský úřad Český Krumlov, odbor územního plánování a památkové péče,  
oddělení územního plánování - úřad územního plánování**

**Projektant - Ing.arch. Jaroslav Daněk, projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, Č.Budějovice**

## **Návrh zadání pro zpracování změny č. 3 ÚPO Kájov**

### **Obsah zadání změny :**

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

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu (jeho změny) na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu (EVL) či ptačí oblast
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu (jeho změny) a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

### **Pojmy:**

změna - změna č.3 územního plánu obce Kájov

ÚSES - Územní systém ekologické stability

ZO - zastupitelstvo obce

**a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů:**

- **PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky** pořízená na základě usnesení vlády České republiky č.321 ze dne 7.4.2004 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009.

Řešené území obce Kájov (severní část správního území) je součástí rozvojové oblasti OB 10 rozvojová oblast České Budějovice, do které spadají obce v severovýchodní části Českokrumlovska. Současně správní území obce Kájov přiléhá ke specifické oblasti Šumava SOB1 (území obcí z ORP Český Krumlov - západní část), která je politikou územního rozvoje ČR hodnocena jako přírodně cenná a společensky atraktivní oblast Šumavy, která má vysoký rekreační potenciál krajiny, který je potřeba rozvíjet a využívat s ohledem na udržitelný rozvoj území. V souladu s ochranou přírody posílit ekonomický a sociální rozvoj, zejména rozvoj drobného a středního podnikání v oblasti tradiční výroby a cestovního ruchu.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury řešené území zasahuje koridor VVTL plynovodu P1.

- **ZÚR – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje** (dále též ZÚR JČK) vydané dne 13.9.2011 Zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26, nabyly účinnosti dne 7.11.2011. Území obce Kájov - k.ú. Kladenské Rovné, Kladné, Novosedly u Kájova se nachází v rozvojové oblasti Českokrumlovsko N - OB5. Ve vymezených zásadách pro rozhodování o změnách v území této rozvojové oblasti je stanovena povinnost při řešení urbanizace území minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a zejména kulturní hodnoty. Plochy souboru změn se nachází v k.ú. Kladné a k.ú. Novosedly u Kájova, tato katastrální území se nachází v oblasti krajinného rázu Blanský les (22) a Českokrumlovsko (25).

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují na podkladu stanovených krajinných celků základní typy krajiny podle způsobu využívání a jejich základní charakteristiky. Území řešené Změnou č.3 ÚPO Kájov se nachází v krajinně lesoplní. Jedná se o krajinu intermediární mezi krajinou lesní a polní.

- krajinný ráz: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny vhodné pro letní a zimní rekreaci,

- přírodní hodnoty: potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky,

- kulturní hodnoty: drobné sakrální stavby, hrady, zámky, zachovaná historická krajinná a sídelní struktura,

- estetické hodnoty: harmonie mezi prostorovým a funkčním uspořádáním krajinných prvků, sídel a zemědělských ploch, atraktivní výhledy, zelené horizonty.

Území obce Kájov je z části součástí plochy Chráněné krajinné oblasti Blanský les. Pro toto území obce Kájov jsou závazné vymezené prvky ÚSES, nadregionální biocentrum č.51 Klet' – Bulový zasahuje na k.ú. Kladné - lokalita B2, B6 a R-3, R-4, regionální biokoridor č.5030 Klet'-Bulový-Vraný zasahuje na k.ú.Kladné, na část správního území zasahuje EVL – NATURA 2000 -lokalita B-2.

Dále na území obce Kájov ZÚR JČK vymezily koridor pro VTL plynovod Ep 10 a Ep 12, vymezené plochy řešené změnou se nachází mimo plochu vymezeného koridoru.

- **ŠIRŠÍ VZTAHY**

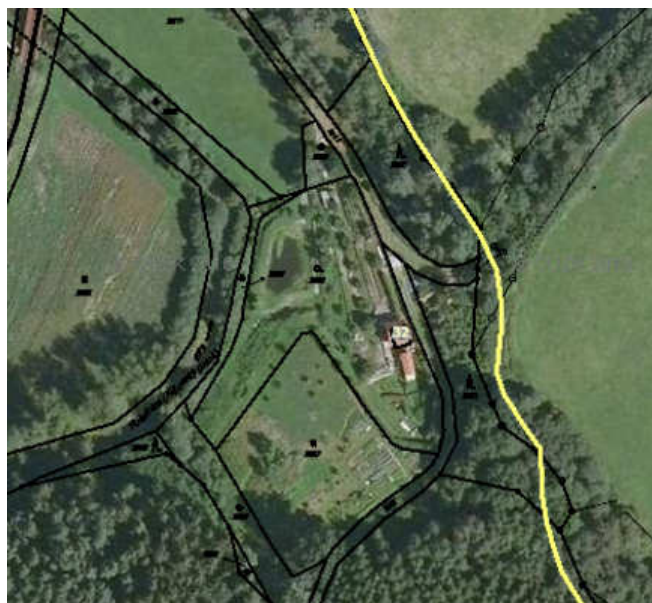
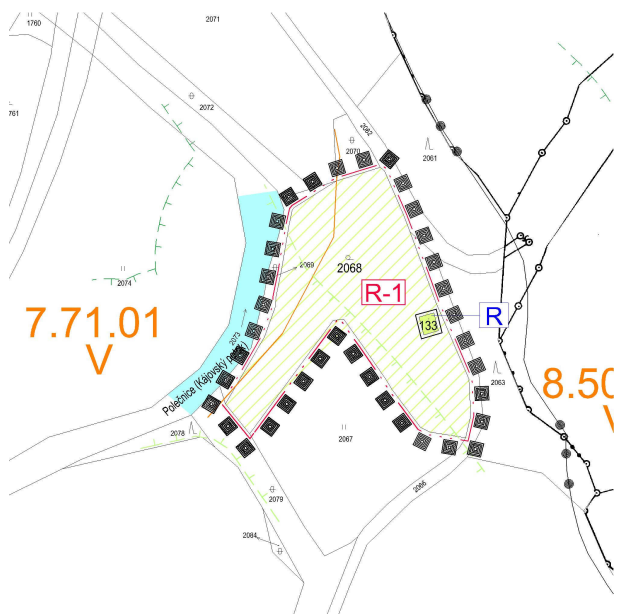
Vzhledem k umístění lokalit řešených změnou, navržené využívání území z hlediska širších vztahů nijak nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí. Řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

**b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:**

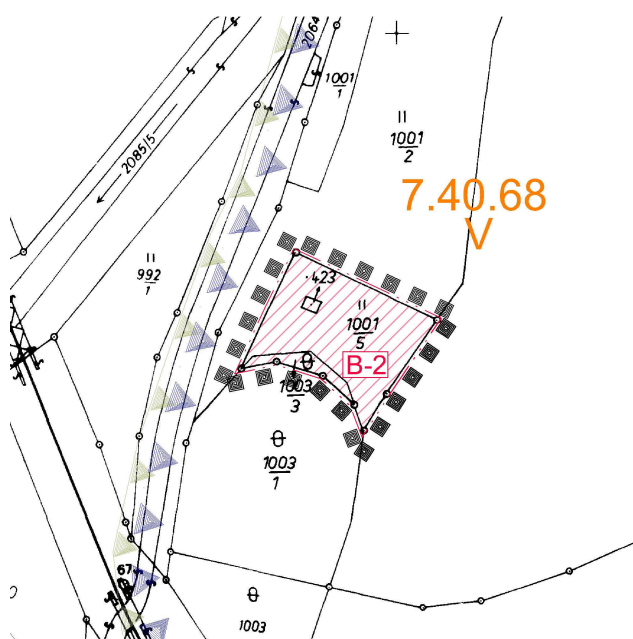
Z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracovaných projektantem vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

## LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

U lokality R-1 ( parcela č.2068 v k.ú. Novosedly u Kájova) je třeba zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa, lokální biokoridor, blízkost vodního toku, migračně významné území, ochranné pásmo radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.



U lokality B-2 (parcely č. 1001/5 a 1003/3 v k.ú. Kladné) je třeba zohlednit tyto jevy: Soustava Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Blanský les, Chráněná krajinná oblast Blanský les, migračně významné území, OP radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Blanský les, zranitelná oblast k.ú. Kladné.

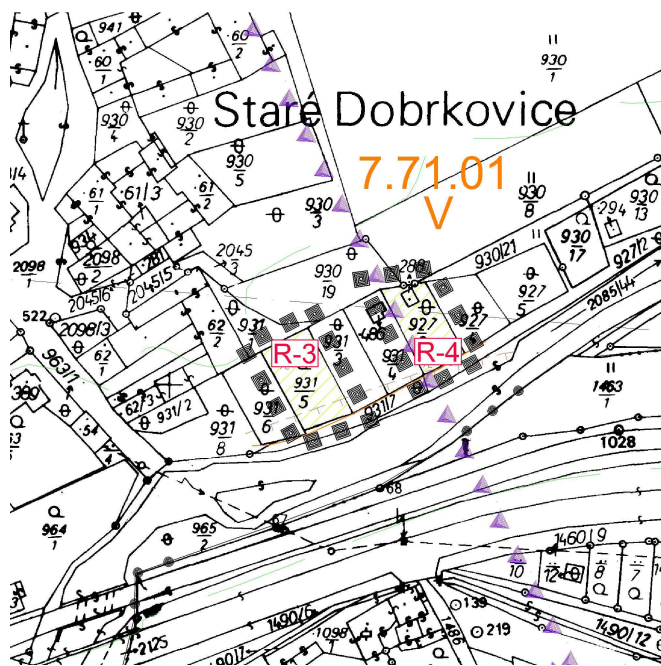


□

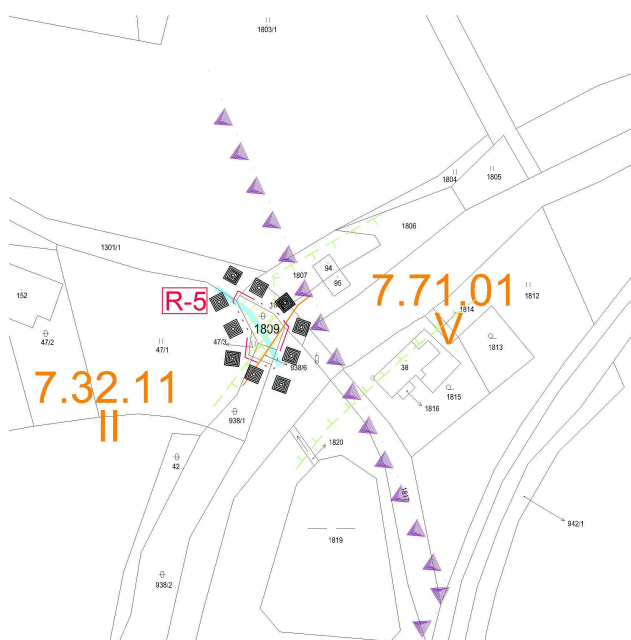


U lokality R-3 (parcela č.931/5 k.ú. Kladné) je třeba zohlednit tyto jevy: ochranné pásmo dopravních tras, hranice zvláštní povodně, území s archeologickými nálezy, OP městské památkové zóny, migračně významné území, OP radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko.

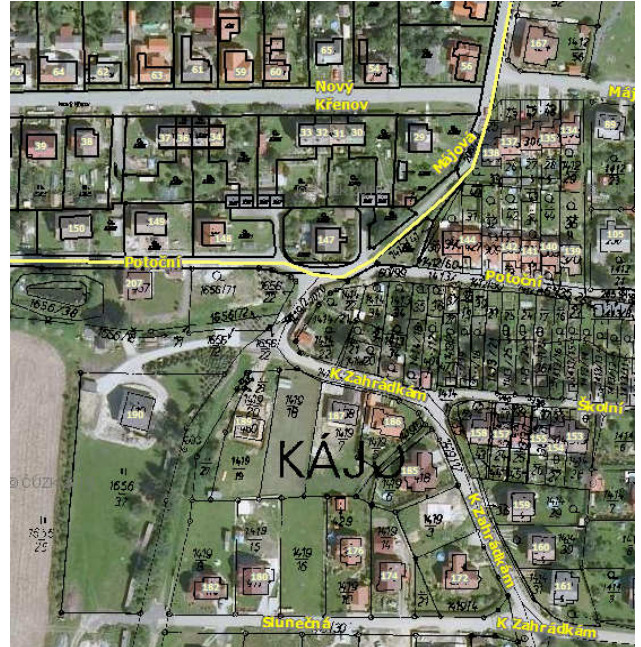
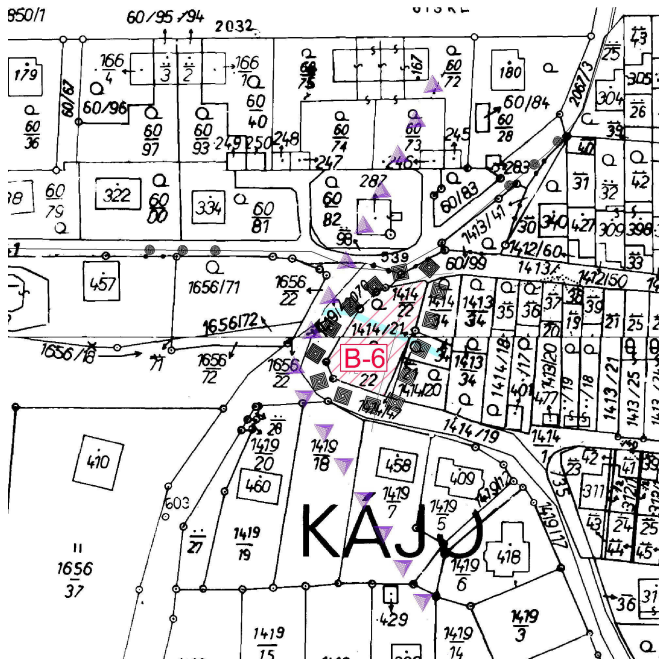
U lokality R-4 (parcela č.927/3 k.ú. Kladné) je třeba zohlednit tyto jevy: hranice zvláštní povodně, území s archeologickými nálezy, OP městské památkové zóny, migračně významné území, OP radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko, dálkový optický kabel.



U lokality R-5 (parcely č.1809,47/3, 938/6 v k.ú. Novosedly u Kájova) je třeba zohlednit tyto jevy: lokální biokoridor, území s archeologickými nálezy, vodní tok, OP městské památkové zóny, migračně významné území, OP radaru Třebotovice, útvary podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko



U lokality **B-6** ( parcela č. 1414/22 v k.ú. Kladné) je třeba zohlednit tyto jevy: krabicový profil meliorační stoky, území s archeologickými nálezy, migračně významné území, OP radaru Třebotovice, OP VÚ Boletice, útvar podzemních vod Horní Vltava, místo krajinného rázu Českokrumlovsko, zranitelná oblast k.ú. Kladné, kabelové komunikační vedení.



- Navrženým řešením budou respektovány tyto existující limity:
  - vymezené prvky ÚSES a podmínky využití v těchto prvcích – LBK 38 Záhorkov a LBK Polečnice Staré Dobrušky
  - přírodní hodnoty oblasti CHKO Blanský les
  - ochranu prvků soustavy Natura 2000
  - přírodní hodnoty oblasti krajinného rázu Českokrumlovsko
  - migračně významné území
  - podmínky zranitelné oblasti k.ú. Kladné
  - ochranné a bezpečnostní pásmo vojenského újezdu
  - ochranné pásmo radaru Třebotovice
  - území s archeologickými nálezy
  - ochranné pásmo MPR Český Krumlov
  - ochranné pásmo lesních ploch
  - dálkový optický kabel
  - kabelové komunikační vedení
  - útvar podzemních vod Horní Vltava
  - blízkost vodního toku
  - hranice zvláštní povodně
  - krabicový profil meliorační stoky
  - ochranná pásma dopravních tras



### c) Požadavky na rozvoj území obce:

Rozsah řešeného území Změny č.3 územního plánu obce Kájov vyplynul z požadavků jednotlivých investorů:

| Tabulka požadavků a pokynů |                       |  |
|----------------------------|-----------------------|--|
| Plocha                     | Požadavek             | Vyhodnocení lokality   |
| k.ú. Kladné                |                       |  |
| B-2                        | Návrh plochy bydlení  | Lokalita nenavazuje bezprostředně na zastavěné území, na pozemku se nachází menší zastavěná plocha rekreačního objektu. Pokud by měla být plocha využívána pro bydlení, je nutno vyřešit dopravní napojení na silnici III. třídy. Bude prověřena koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování - řešit individuálně. |
| R-3                        | Návrh plochy rekreace | Pozemek je v současnosti využíván jako zahrádka. Požadavek investora – využití k přechodnému, popř. trvalému bydlení není vhodný (dopravní dostupnost, hranice zvláštní povodně). Návrh Změny č.3 ÚPO Kájov prověří možnost využití plochy pro rekreaci. Dále prověří možnost napojení na technickou infrastrukturu.     |
| R-4                        | Návrh plochy rekreace | Pozemek a zahradní domek v zahrádkové kolonii. Návrh Změny č.3 ÚPO Kájov prověří možnost využití plochy k rekreačním účelům. Dále bude prověřena možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.   |
| B-6                        | Návrh plochy bydlení  | Plocha zahrádek o výměře 616 m <sup>2</sup> je limitována meliorační stokou, která má v řešeném území krabicový profil a prochází cca středem pozemku. Proto je nutné plochu prověřit, zda je vhodná k zastavění rodinným domem.   |
| k.ú. Novosedly u Kájova    |                       |  |
| R-1                        | Návrh plochy rekreace | Požadavek investora – využívání objektu, resp. přístavby, k rekreačním účelům. Výhledové využití pro bydlení je nevhodné zejména z důvodu dopravní obslužnosti (udržování komunikace v zimních měsících, přístup).   |
| R-5                        | Návrh plochy rekreace | Plocha bude sloužit pouze jako zázemí pro navazující plochu rekreace – výstavba dřevěného přístřešku.  |

### d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny):

V lokalitách, které bude řešit změna č.3 ÚPO Kájov, jsou požadovány plochy pro bydlení – výstavba rodinných domů a plochy pro rekreaci.

Zastavitelné území, které stanovil územní plán obce Kájov, bude plošně rozšířeno. Vymezení ploch bude provedeno s ohledem na limita a charakter území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Bude respektována urbanistická struktura sídel a ta bude vhodně doplněna tak, aby bylo respektováno současné měřítko.

Způsob vyjádření jednotlivých jevů a souborů jevů ve změně č.3 ÚPO Kájov bude proveden v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Současně zastavěné území obce bude aktualizováno v souladu s §§ 58 odst.3 a 189 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

**e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

Dopravní infrastruktura

Řešené lokality budou napojeny na stávající komunikace podle norem pro pozemní komunikace.

Technická infrastruktura

Bude navrženo doplnění technické infrastruktury dle nároků řešené změny.

Energetické řešení - změnou bude prověřena možnost napojení navrhovaných lokalit na stávající elektrickou síť.

Zásobování pitnou vodou - změnou bude prověřena možnost napojení navrhovaných lokalit na stávající elektrickou síť.

Odkanalizování a čištění odpadních vod - změnou bude prověřena možnost napojení navrhovaných lokalit na stávající kanalizaci.

Zásobování plynem a teplem - V sídlech Kladné a Novosedky u Kájova není provedena plynofikace. Proto bude návrhem prověřena možnost využití ekologických druhů, případně alternativních zdrojů energie a jejich vzájemná kombinace. Do budoucna bude nutná zásadní změna ve využívání paliv. Postupně přecházení na el. energii a další alternativní zdroje z důvodu zajištění čistoty ovzduší.

**f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:**

Veškeré rozvojové plochy budou navrženy v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území, jejich strukturu a měřítko. V rámci návrhu bude zachována urbanistická struktura a měřítko zastavění jednotlivých lokalit. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití budou v návrhu Změny č.3 ÚPO Kájov stanoveny tak, aby byl respektován charakter místní zástavby s ohledem na krajinný ráz a ve vazbě na blízké okolí.

Z hlediska ochrany přírodního a životního prostředí je nutné uchovat přírodní rámec jednotlivých sídel, zachovat významné krajinné prvky, harmonické měřítko a vztahy v krajině. U lokalit R3 a R4 respektovat podmínky památkové ochrany na území ochranného pásma MPR Český Krumlov.

**g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace:**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou Změnou č.3 ÚPO Kájov navrženy v případě jejich nezbytnosti pro realizaci změn v území.

**h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:**

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Ochrana ovzduší

V řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší, zejména činnosti, při nichž dochází k emitování tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek.

Ochrana vod

Nepovolovat žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod. U všech lokalit budou respektovány podmínky ochrany útvaru podzemních vod Horní Vltava. U lokalit R3 a R4 respektovat hranice zvláštní povodně toku Polečnice.



### Ochrana prostředí z hlediska hluku

Nepovolovat činnosti a podnikání zatěžující okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity hlukové zátěže.

### Nakládání s odpady

Řešit ve smyslu platné legislativy.

### Státní správa lesů

Z důvodu zajištění bezpečnosti osob a majetku před pádem stromů nebo jejich částí se požaduje zajistit v regulativu, aby stavby k trvalému bydlení, rekreaci a podnikání byly umístěovány v minimální vzdálenosti 25 m od kraje lesního pozemku.

### Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Lokalita B 6 se nachází v ochranném pásmu Vojenského újezdu Boletice, všechny plochy Změny č.3.se nacházejí v ochranném pásmu radaru Třebotovice. Při řešení budou respektovány podmínky vyplývající z těchto vyhlášených ochranných pásem.

### Ochrana ZPF

Projektant v návrhu změny ÚP zdůvodní potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a navrhne a zdůvodní takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Pro vydání stanoviska k návrhu změny ÚP, dle §5 zákona č.334/1992 sb., o ochraně ZPF, ve změně pozdějších předpisů je nutné, aby změna ÚP obsahovala vyhodnocení předpokládaných důsledků změny ÚP na ZPF ve smyslu přílohy č. vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

### Požadavky ochrany ložisek nerostných surovin

V řešeném území jednotlivých lokalit se nevyskytuje poddolované území, chráněné ložiskové území, dobývací prostor, registrovaný prognózní zdroj nebo výhradní ložisko.

### Civilní ochrana

Při řešení Změny č.3 ÚPO Kájov budou respektovány požadavky CO uvedené v územním plánu obce Kájov.

### Požadavky dotčených orgánů

Budou doplněny po uplatnění požadavků při projednání návrhu zadání změny č.3 ÚPO Kájov.

#### **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území:**

Projektant navrhne řešení jednotlivých lokalit s ohledem na limity, které v daném území existují a bude respektovat požadavky dotčených orgánů.

#### **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose:**

Vymezení nově zastavitelných ploch a jejich zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití bude provedeno dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vymezených zásad v ZUR Jč.kraje pro rozhodování o změnách v území.

Součástí návrhu bude zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s ustanovením § 18 a § 55 odst.3 stavebního zákona.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií:**

Návrh zadání neobsahuje požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jednotlivých lokalit změny a jejich využití územní studií.

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem:**

Návrh zadání neobsahuje požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem - nepředpokládá se zpracování podrobnější řešení lokalit jednotlivých změn, tudíž případná výstavba není podmiňována zpracováním regulačního plánu.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast:**

Návrh zadání neobsahuje požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Konkrétní požadavky, pokud příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, budou předmětem úpravy zadání před jeho schválením ZO Kájov.

**n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant:**

Vzhledem k rozsahu řešení jednotlivých lokalit, není předpoklad vzniku nutnosti variantního řešení, a proto nebude zpracován koncept řešení Změny č.3 územního plánu obce Kájov.

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu (jeho změny) a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

Návrh změny územního plánu musí vycházet ze současně platného Územního plánu obce Kájov. Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006. Bude zpracován ve 2 vyhotoveních, čístopis ve 4 vyhotoveních - v listinné podobě a 1 x digitálně na CD (textová část ve formátu \*rtf, výkresy ve formátu \*shp (ESRI shapefile) nebo ve formátu \*dgn (MicroStation), a budou v souřadnicovém systému S-JTSK)

Výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí.

Obsah změny č.3 územního plánu obce Kájov:

Návrh změny územního plánu bude obsahovat dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

A.1. textovou část v rozsahu odstavce (1) písm. a) až i),

A.2. grafickou část v rozsahu:

| <i>název výkresu</i>      | <i>měřítko</i> |
|---------------------------|----------------|
| Výkres základního členění | 1: 5 000       |
| Hlavní výkres             | 1: 5 000       |

Obsah odůvodnění změny územního plánu obce Kájov:

Odůvodnění bude obsahovat:dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:

B.1. textovou část v rozsahu odst. (1) písm. a) až e)

B.2. grafickou část

|  |          |
|--|----------|
| Koordinační výkres                               | 1: 5 000 |
| Výkres předpokládaných záborů ZPF                | 1: 5 000 |
| Výkres širších vztahů s vyznačením lokalit změny | 1: 5 000 |