

Změna č. 4 **územního plánu obce**

Kadov

Upravený návrh pro veřejné projednání

Změna č. 4 ÚP Kadov
Tato změna č. 4 územního plánu obce byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Kadov
Změna územního plánu obce nabyla účinnosti dne:
<u>Pořizovatel :</u> Ing. Hana Roudnická Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování

Vypracoval:

Architektonický ateliér ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

duben 2013

OBSAH:

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	4
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	4
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	5
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELA UVEDENÉ V §18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	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	9
H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEK POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	9
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	10

GRAFICKÁ ČÁST:

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (4 VÝKRESY)

HLAVNÍ VÝKRES (4 VÝKRESY)

VÝKRES VPS, OPATŘENÍ A ASANACÍ (2 VÝKRESY)

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno územním plánem, který byl schválen v r. 2001 Zastupitelstvem obce Kadov.

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

Změna č. 4 obsahuje lokality 4a, 4b, 4d, 4g, 4i, 4j, 4k, 4l, 4n lokalita 4b je dále dělena na 4b1 a 4b2, lokalita 4g na 4g1, 4g2, 4g4 a 4g5 a lokalita 4n na 4n1 a 4n2.

- **Lokalita 4a**

V k.ú. Vrbno v jsou navrženy plochy vodní a vodohospodářské.

- **Lokalita 4b1**

V k.ú. Vrbno v souvislosti s navrhovanou výstavbou rodinných domů jsou navrženy místní obslužné komunikace.

- **Lokalita 4b2**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha bydlení – jedná se o změnu uspořádání navrhované zástavby oproti platnému územnímu plánu obce.

- **Lokalita 4b2/II**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha bydlení – jedná se o rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení, která je navržena platným územním plánem obce. Zástavba v této lokalitě je přípustná až po zastavění 60 % plochy 4b2.

- **Lokalita 4d**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha smíšená obytná – bydlení s truhlářskou dílnou.

- **Lokalita 4g1**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha bydlení – rodinný dům venkovský.

- **Lokalita 4g2**

V k.ú. Vrbno je navržena místní obslužná komunikace.

- **Lokalita 4g4**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha občanského vybavení – komerční zařízení malé.

- **Lokalita 4g5**

V k.ú. Vrbno v souvislosti s navrhovanou výstavbou rodinného domu (4g1) je navržena místní obslužná komunikace.

- **Lokalita 4i**

Na parc.č. 719/4 a 718 k.ú. Kadov je navržena plocha bydlení – rodinné domy venkovské.

- **Lokalita 4j**

Na parc.č. 20, 21/1 a 21/2 k.ú. Mračov je navržena plocha bydlení – rodinné domy venkovské.

- **Lokalita 4k**

V k.ú. Vrbno je navržena plocha smíšená výrobní.

- **Lokalita 4l**

V k.ú. Lnářský Málkov je navržena plocha smíšená výrobní– truhlářská dílna

- **Lokalita 4n1**

V k.ú. Pole je navržena plocha výroby a skladování– zemědělská výroba

- **Lokalita 4n2**

V k.ú. Pole je navržena plocha zemědělská– trvalé travní porosty.

Na koncepci rozvoje obce navrženou platným územním plánem Změna č. 4 navazuje a svými rozvojovými plochami ji dotváří.

Nemovité kulturní památky se v řešeném území změny č. 4 nevyskytují.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Stávající urbanistická koncepce obce a jejích místních částí bude zachována, návrh Změny č. 4 obsahuje zastavitelné plochy malého rozsahu a trasy technické infrastruktury.

Plocha 4b2 v k.ú. Vrbno, která vymezuje zastavitelné území pro více rodinných domů, upravuje plošné uspořádání navrhované zástavby oproti návrhu platného územního plánu obce. Tato rozvojová plocha je rozdělena na dvě etapy.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

Doprava

Jsou navrženy místní komunikace z důvodu dopravní obslužnosti plochy 4b2, 4b2/II, 4g1 a golfového hřiště, které je součástí návrhu platného územního plánu obce.

Plocha 4j bude dopravně obslužitelná přes parcelu 21/2, jedná se o záměr vlastníka parcely 21/2.

Plocha 4i bude dopravně připojena ze stávající místní komunikace 721/17, jižní část lokality bude připojena z navrhované místní komunikace (platný ÚPO).

Zásobování vodou

V obci Kadov ani v jejích místních částech není vybudován vodovod, obyvatelstvo je zásobováno z individuálních zdrojů. S tím způsobem zásobování vodou počítá i návrh Změny č. 4, nově navrhované lokality pro bydlení, smíšené obytné, plochy pro rekreaci a plochy občanského vybavení budou zásobovány individuálně z domovních studní nebo vrtů.

Výhledově je uvažováno s vybudováním skupinového vodovodu (PRVKUK), na který by navrhované plochy mohly být napojeny.

Kanalizace

Návrh Změny č. 4 předpokládá individuální čištění odpadních vod domovními ČOV, které budou zaústěny do stávajícího kanalizačního systému v obci i jejích místních částech.

Vodní toky a plochy

Návrh Změny č. 4 obsahuje návrh vodních ploch na stávající vodoteči v k. ú. Vrbno.

Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé lokality Změny č. 4 ÚP obce Kadov budou připojeny na stávající energetickou síť dle pokynů distributora el. energie.

Zásobování plynem

Navrhované lokality 4b2, 4b2/II a 4i budou napojeny na středotlakou plynovodní síť, přípojky budou provedeny přes redukci.

Nakládání s odpady

Domovní odpad bude likvidován formou vyvážení popelnicových nádob odbornou firmou, která působí na ostatních zastavěných plochách v obci.

- e) koncepte uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny bude návrhem Změny č. 4 ÚP dotčena minimálně.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability bude Změnou č. 4 dotčen, navrhované vodní plochy se nacházejí v nadregionálním biocentru Velká Kuš.

Prostupnost krajiny

Není změnou dotčena.

Protierozní opatření

Není změnou navrhováno.

Ochrana před povodněmi

Není změnou navrhována.

Dobývání nerostů

Není změnou dotčeno.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné 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 přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Podmínky využití funkčních ploch řešených Změnou č. 4 ÚP Kadov:

Plochy bydlení – rodinné domy

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- zástavba na plochách 4b2/II a 4j je přípustná v minimální vzdálenosti 10 m od pozemků utčených k plnění funkce lesa

Podmíněně přípustné

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- plocha 4b2/II bude zastavitelná až po zastavění minimálně 60 % plochy 4b2.

Nepřípustné

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní, eventuálně 2. NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení), nebude jiná než výška zástavby rodinných domů v přímém sousedství, % zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch).

Plochy smíšené obytné**Hlavní využití**

Výstavba rodinných domů venkovského charakteru s převažující funkcí a možností nerušícího podnikání nebo občanské vybavenosti

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat drobnou řemeslnou výrobu nebo občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněně přípustné

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost a sklady

Nepřípustné

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní, eventuálně 2. NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení), nebude jiná než výška zástavby rodinných domů v přímém sousedství, % zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch).

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malé a střední

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního, lokálního charakteru.

Přípustné

- výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Podmíněně přípustné

- byt majitele, správce

Nepřípustné

- veškeré činnosti které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití

Objekty a manipulační plochy pro výrobu a skladování.

Přípustné

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu
- budovat středně velké průmyslové areály
- plochy výrobní s přízemní popřípadě s halovou výstavbou ve formě odpovídající proporcím objektům průmyslové výroby, které jsou v místě obvyklé
- přestavby či asanace stávajících výrobních areálů odpovídající charakterem i objemem okolní zástavbě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- skladové hospodářství
- zřizování doplňujících ploch pro výrobu elektřiny fotovoltaickými panely na střeších objektů, příp. dočasně nevyužívaných zpevněných plochách

Podmíněně přípustné

- objekty a zařízení občanské vybavenosti
- byt majitele firmy, případně byt správce

Nepřípustné

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní
- jiná než přípustná a podmíněně využití.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- plochy výrobní s přízemní, popř. s halovou výstavbou s odpovídajícím užitím tradičních materiálů a proporcím odpovídajícím objektům okolní zástavby.

- výsadba ochranné zeleně společně s doprovodnou liniovou zelení podél veřejných dopravních staveb a podél hranic se zemědělským půdním fondem

Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

Hlavní využití

Místní obslužné komunikace.

Přípustné

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních.

Podmíněně přípustné

- do doby realizace navržených záměrů lze návrhové plochy využívat pro dočasná zařízení

Nepřípustné

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (ZV)

Hlavní využití

Zařízení pro chov koní

Přípustné využití

- výběhy pro koně
- hospodářské a skladovací objekty pro chov a sportovní využití koní (stájové objekty, objekty pro sportovní jezdeckví, venkovní arény, parkury, halové objekty, kruhové jízdárny včetně zázemí pro uživatele - šatna, WC, halové skladové objekty, sklady strojů)
- zastavitelnost ploch maximálně 30 %

Podmíněně přípustné

- vnitřní obslužné komunikace

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí.

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (TTP)

Hlavní využití

Trvalé travní porosty

Přípustné

- intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání
- dřevěné oplocení pozemků

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky, ohradníky)
- měnit kulturu pozemku na zahrady, ornou půdu, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná

- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (W)

Hlavní využití

Vodní toky a plochy

Přípustné

- rybníky, retenční nádrže
- zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně souvisejícího území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a staveb pro služební bydlení
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- vymezením těchto ploch a jejich dimenzování zohledňuje a respektuje zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami a povodněmi.

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

Veřejně prospěšná stavba je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

D místní komunikace

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

K kanalizace

P plynovod

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

Návrhem Změny č. 4 ÚPO nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Změna č. 4 ÚP Kadov nestanovuje žádná kompenzační opatření.

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

Návrh Změny č. 4 ÚPO obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje 10 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 10 výkresů.

Odůvodnění Změny č. 4 ÚPO obsahuje:

Textová část odůvodnění obsahuje 17 listů.

Grafická část odůvodnění ÚPO obsahuje 9 výkresů.