

Městys Kácov

Č.j.: 479/2013

V Kácově dne 26.7.2013

Změna č. 6 územního plánu obce Kácov

Opatření obecné povahy

Zastupitelstvo městyse Kácov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4, § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona, ve spojení s § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

změnu č. 6 územního plánu obce Kácov,

schváleného usnesením zastupitelstva obce Kácov č. 7 ze dne 3.6.1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Kácov dne 22.6.1999 a změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva dne 19.9.2001, změnou č. 2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva č. 153 dne 8.8.2002, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 29.8.2002, změnou č. 3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva č. 120/2005 dne 25.5.2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 17.6.2005 a změnou č. 4 tohoto územního plánu, vydanou usnesením zastupitelstva č. 264/2009 dne 19.8.2009, jejíž opatření obecné povahy č. 504/2009 nabyla účinnosti dne 7.9.2009.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

- Nově se vymezují tyto funkční plochy:

č. změny v UP	č. návrhu	č. parcely	stávající využití	návrh využití	poznámka
1	Ia	2218, 2220, 2221	Zemědělská půda - orná	smíšené SV	
2	Ib	2240	Zemědělská půda - orná	komerční OM	

3	2a	2173, 2174, 2175	Plochy smíšené fce., komunikace, zemědělská orná půda	zástavba (obytná), plochy veřejného prostranství - veřejná zeleň SV + ZV	
4	2b	2159	Plochy smíšené fce., venkovského charakteru	zástavba (obytná) SV	
5	3	2225, 2226, 2227, 2228	Plochy smíšené fce, vcnk., komunikace, zemědělská orná půda	stavební parcela (bydlení Bi, SV)	
6	4	2202	Plochy smíšené fce. venkovského charakteru	smíšená a venkovského charakteru SV	
7	5a	2781, 2782, 2783, 2784, 2785	Zem. orná půda, komunikace, plochy pro venkovské bydlení	obytná / 1 RD SV	
8	6a	2861	Individuální rekreace	obytné smíšené a rekreační SR	přestavbové území
9	7	přestavbové území Malé Strany – pozemky závodu Lenka Kácov	Plochy pro výrobu	sport; hromadná rekreace včetně ubytování; sportovní plochy, bydlení, veřejná zeleň - park RH + Bi + ZV	přestavbové území
10	8	viz grafická příloha mimo pozemky 2786, 2789, 2790, 2787, 2578, 2580 a 2581	Nezastavěné území – volná krajina, využití stávajícího zemědělského areálu	volnočasový areál pro sport, hromadnou rekreaci, golf, agroturistika, rezidenční bydlení, zázemí golfu RH + Bi + DS + RG + NL + Ti	přestavbové území (jen část - areál JZD)
11	9a	PK 149/31, PK 151/10, PK 151/11, 149/105, 149/91, 149/92, 149/94, 149/30, 151/12	Plochy smíš. fce, komunikace, orná půda, travní porosty	veřejná zeleň – park, plochy pro smíšenou funkci ZV + SV	
12	9b	2409, 2444/7, 2444/8, 955/2	Orná půda, travní porosty	veřejná zeleň – park ZV	

13	10	2145, 2146, 2147, 2148	Orná půda	sportovní, fotbalové hřiště, tribuny, kabina s klubovnou OS	
14	11a	2204/1, 2204/6, 2203	Orná půda	smíšená funkce venkovského charakteru SV	
17	18	2571	Orná půda	smíšená funkce venkovského charakteru SV	
18	19	2422	Orná půda, plochy pro výrobu	průmyslová zóna VL	
19	20	2685, 2686	Orná půda	smíšená funkce vesnického charakteru SV	
20	23	2241	Orná půda	smíšená zástavba SV	
21	24	2222	Orná půda	výstavba rodinných domků Bi, SV	
22	28a	PK 1167/9, 1906/1, 1906/3, 1906/9	Výroba, travní porosty	venkovské rodinné bydlení Bi	přestavbové území
23	29	2549, 2550, 2552, 2553, 2547, 2545, 2544	Orná půda	smíšená výstavba SV, Bi	
24	30	36/1, 36/2	Plochy smíšené fce. venkovského charakteru	možnost výstavby SV	přestavbové území
25	31	2223, 2230, 2232, 2233, 2234, 2224, 2229, 2231, 2238, 2239, 2240, 2241	Zemědělská půda - orná	autoopravna, prodej náhradních dílů VD	
26	33	2199, 2200	2199 – ostatní komunikace, 2200 - orná půda	místní komunikace DS	
27	34	2153/1 část 2153/5, 2153/4	Zemědělská půda – trvalý travní porost	Hasičská zbrojnica OV	

29	36	151/14, 720, 1991/2	Veřejné táboriště	Rozšíření ČOV – část pozemků Tí	přestavbové území
30	37	2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239	Orná půda	Výroba a skladování (lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba, služby) VL, VS	
31	38	2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2424, 2421, 927	Orná půda	Výroba a skladování VL, VD-R	
32	40	2796, 2798	Orná půda	rozhledna + občerstvení RH	
34	42	151/12	Omá půda, trvalý travní porost	Veřejná zeleň, rozšíření táboriště RII	
35	43	2626, 2808, 1640, 2810, 2613, 2582, 2581, 2583, 2592, 2595, 2597, 2600, 2603, 2604, 2833, 2843, 2576	Rezervy	Omá půda, trvalé travní porosty, meze, komunikace NSP + VV	
36	44	2461	RI	Orná půda, trvalý travní porost	
37	45	793/1, 793/2, 2230, 797, 2016/2, 2422, 2423, 2241, 2240, 2239, 2238, 2234, 779/1, 2424, 2421, 2418, 2417, 2416, 2415, 297, 2414, 2413, 2412	Orná půda, travní porost	Místní a účelové komunikace DS	
38	46	2241, 2242, 2249, 2252	Orná půda, silnice, ostatní plocha	Místní sběrná komunikace DS	

39	47	2800	Ostatní plocha	Vodojem a zásobovací sítí pitné vody Ti	
40	48	22, 24	Zahrada	Veřejná zeleň, park ZV	přestavbové území
41	49	1167/8	Orná půda, cvičiště, komunikace	Cvičiště psů se zázemím (kotce, sklad pomůcek a údržby, občerstvení, parkoviště) OM	přestavbové území
42	50	149/46, 149/47, 149/74, 378, 379	Zastavěné území - občanská vybavenost	Plochy pro smíšenou funkci, bydlení BV	přestavbové území

Doplňuje se Obecně závazná vyhláška obce Kácov č. 2/99, čl. 8 Závazné regulativy funkčního využití území odst. 1 Zastavitelné území:

- Plochy pro bydlení BV 1, BV 2
- Plochy pro bydlení Bi 1 až Bi 7
- Plochy smíšené obytné – pro bydlení a pobytovou rekreaci SR 1
- Plochy smíšené obytné – pro bydlení a pobytovou rekreaci SR 2
- Plochy staveb pro hromadnou rekreaci RH
- Plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury – OV 1, OV 2
- Plochy pro občanské vybavení OM 1, OM 2
- Plochy pro občanské vybavení – sport OS 1
- Plochy dopravní infrastruktury DS 1 až DS 11
- Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba – VD 1, VD 2
- Plochy výrobní smíšené – VS 1
- Plochy technické infrastruktury Ti 1, Ti 2, Ti 3, Ti 4
- Plochy technické specifické Ti 5

Dále se doplňuje Obecně závazná vyhláška obce Kácov č. 2/99, čl. 8 Závazné regulativy funkčního využití území odst. 2 Nczastavitelné území:

- Veřejná prostranství – PV 1, PV 2, PV 3, PV 4
- Plochy vodní a vodohospodářské VV 1 až VV 9
- Plochy pro veřejnou zeleň, parky a izolační zeleň – ZV 1, ZV 2, ZV 3, ZV 4, ZV 5, ZO 1, ZO 2, ZO 3, ZO 4, ZO 5
- Plochy smíšené nezastavěného území – NS
- Plochy lesní zvláštěho určení – rekreační
- Plochy lesní hospodářské – NL
- Plochy zeleně se specifickým využitím RG 1 až RG 9

2. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 jsou stanoveny nové regulativy.

Doplňuje se Obecně závazná vyhláška obce Kácov č. 2/99 čl. 8 odst. 3 Závazné regulativy:

BV – PLOCHY PRO BYDLENÍ BV 1, BV 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech s hospodářským využitím zahrad s drobným chovem zvířectva
- hospodářské objekty se zastavěnou plochou do 50 m²
- objekty pro ubytování do velikosti penzionu s ubytovací kapacitou do 40 lůžek
- objekty občanské vybavenosti do 200 m² zastavěné plochy (komerční zařízení malá)
- komunikace pěší a vozidlové
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- obchodní zařízení, veřejné stravování, kanceláře
- služby a servisy, zastavěná plocha a provozovny nesmí přesáhnout 100 m² a nesmí narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštnimi předpisy
- odstavné plochy, garáže
- doprovodná zeleň a liniová zeleň
- kulturní, školská, zdravotnická, drobná sportovní a sociální zařízení určená pro obsluhu území
- maximální celkový rozsah přípustného využití je do 30 % rozsahu každé lokality zvláště

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- umístění dvojdomů na základě odsouhlasené územní studie
- umístění přechodného bydlení typu kempu za předpokladu samostatného dopravního napojení

NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné objekty a plochy skladové a výrobní, objekty zemědělské, servisní dílny a lakovny automobilové a zemědělské techniky
- bytové domy
- sportovní stavby

Podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách je povolen typ soliterní zástavby s rodinnými domy a event. přilehlými hospodářskými objekty
- nepovolují se řadové rodinné domy
- komerční objekty samostatně pouze ve stejné velikosti jako RD v těchto lokalitách

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- minimální velikost nově oddělených parcel je 800 m²
- velikost pozemku pro samostatné komerční objekty stejná
- u poloviny dvojdomů min. 600 m² (pouze na základě územní studie)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových a polovalbových střech
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMALNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 30 % plochy parcely včetně plochy doplňkových a hospodářských staveb
- max. zastavěná plocha na jednom pozemku 250 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy parcely u RD
- 50 % plochy parcely u komerčních objektů

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v lokalitě BV1 je možné upravit tvar střech územní studií
- v lokalitě BV 2 poblíž komunikace 3/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorách; nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření
- pokud bude nutné v lokalitě BV 2 provést protihluková opatření, potřeba protihlukových opatření prokázat hlukovou studii vypracovanou autorizovaným projektantem

Bi – PLOCHY PRO BYDLENÍ MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ Bi 1 až Bi 7

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím pro umístění administrativy a nevýrobních služeb bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejně přístupné sportovní plochy, veřejná prostranství a veřejnou zelení je možné rozšířit na úkor obytné zástavby
- rehabilitační zařízení, sociální služby, penzion vždy o velikosti RD dle podmínek prostorového uspořádání
- ordinace lékaře v RD
- mikroškolky pro děti předškolního věku
- komunikace pěší a vozidlové
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- liniová zeleň

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 25 % rozsahu každé lokality zvlášť.

NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušicí), zemědělské stavby a průmyslové objekty
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- nepovolují se objekty a zařízení veřejného stravování a občerstvení mimo plochy Bi 6, Bi 7

Podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách je povolen pouze typ soliterní zástavby rodinnými domy (event. objekty této velikosti dle přípustného využití)

- nepovoluje se zástavba řadová, ani dvojdomy mimo plochy BiS, Bi 6, Bi 7

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 m² nově oddělených parcel pro soliterní RD, 450 m² pro řadové RD, 1400 m² pro dvojdomy

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo polovalbových střech
- 7 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy parcely

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy parcely

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v lokalitě Bi 4 nesmí být zástavba do 25 m od lesa
- v lokalitě Bi 4 musí být vzdáleno oplocení pozemku min. 5 m od hranice lesa
- v lokalitě Bi 1 musí být provedeno veřejné prostranství zároveň s komunikací (kolaudace musí být podmínkou pro kolaudaci komunikace a inženýrských sítí)
- v plochách Bi 6 a Bi 7 mohou být u hlavní komunikace a v návaznosti na veřejné prostranství PV 2 navrženy dvojdomy a řadová zástavba nebo zástavba RD spojená podnikatelskými prostorami a garážemi na podkladě zpracované územní studie
- v ploše Bi 5 mohou být umístěny řadové rodinné domy a dvojdomy
- v lokalitách Bi 1, Bi 2, Bi 3 poblíž komunikace 3/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorech; nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření
- pokud bude nutné v lokalitách Bi 1, Bi 2, Bi 3 provést protihluková opatření musí být prokázána hlukovou studií vypracovanou autorizovaným projektantem
- plocha Bi 5 musí být oddělena od železniční dráhy hustou výsadbou nízké, střední a vysoké zeleně s možností umístit protihluková opatření
- lokalita Bi 1 musí být oddělena od kynologického cvičiště (OV) obnovenou izolační zelení, na jejíž hranici je možné umístit pevnou protihlukovou ochranu

SR – PLOCHY SMIŠENÉ OBYTNÉ – pro bydlení a pobytovou rekreaci – SR 1

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení pro pobytovou rekreaci dlouhodobého charakteru (dle vyhl. 501/2006 Sb., § 2, odst. c), bod 4) v bungalovech
- bydlení v RD
- zeleň liniová, maloplošná, částečně lesního typu (nízká, střední, vysoká)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- bydlení v rekreačním území
- místní účelové komunikace
- parkovací stání residentů a návštěvníků
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských síťích
- vodní plochy
- obchod a občerstvení ve formě jednoho objektu velikosti jednoho bungalowu

- objekt pro údržbu a správu lokality včetně technického a skladového zázemí velikosti maximálně jednoho bungalowu
- pěší cesty a cyklostezky

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakémkoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 4,5 m od terénu s tolerancí + 1,0 m v případě nepříznivého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 120 m² objekt + 30 m² terasa, celkově max. 35 % z plochy lokalit

MÍNIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy lokality

Upřesňující podmínky:

- bungalovy budou přízemní
- bungalovy budou provedeny jako soliterní zástavba
- všechny komunikace v areálu musí být provedeny jako zpevněné

SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – pro bydlení a pobytovou rekreaci – SR 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení pro pobytovou individuální rekreaci dlouhodobého charakteru (dle vyhl. 501/2006 Sb., § 2, odst. c), bod 4)
- bydlení v RD
- zeleň liniová a maloplošná
- dětská hřiště
- systém dopravy bude řešen jako obytná zóna

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- bydlení v rekreačním území
- místní účelové komunikace
- parkovací stání residentů a návštěvníků
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- obchod a občerstvení ve formě jednoho objektu velikosti jednoho RD
- pěší cesty a cyklostezky

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisící s hlavním a připustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

Podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitě je povolena pouze soliterní zástavba Rd nebo chat

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCEL:

- rekreační objekty min. 500 m² mimo již zkolaudované stavby
- rodinné domy min. 1 000 m², je povoleno slučování stávajících parcel bez územní studie nebo regulačního plánu

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 8 m od terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy parcely

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENÉ:

- 70 % plochy parcely

Upřesňující podmínky:

- objekty budou přízemní s využitým podkrovím
- všechny komunikace v areálu musí být provedeny jako zpevněné

RII – PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI

RII 1 – Golfový klub

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro hromadnou rekreaci ve smyslu zajištění zázevní tj.:
 - sportovní zázemí – šatny, hygienické zázemí
 - stravování, občerstvení
 - odpočinkové a relaxační prostory
 - tréninkové plochy a zařízení
 - rehabilitační zařízení, fitcentrum
 - pohybové louky RN 1 a RN 2

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- půjčovna el. vozíků a jejich parkování
- obchody a služby spojené s provozem sportu a rekreace
- technické zázemí provozu včetně administrativy
- odpočinkové prostory, plochy a louky
- přechodné ubytování
- vedení tras inženýrských sítí

- technické stavby na inženýrských sítích
- komunikace pěší, vozidlové, cyklistické
- odstavná a parkovací stání
- liniová a maloplošná zeleň
- vodní plochy
- čerpací stanice a trasy závlahové vody

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoli formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 2 podlaží a 1 suterén, max. výška objektu od terénu 10 m

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 50 % plochy lokality

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % - pobytové louky

Upřesňující podmínky:

- stavba může být obklopena zeminami valy se zelení a může mít ozeleněnou pochůzí střechu
- na střeše stavby je možné parkování
- stavba může svými pobytovými plochami zasáhnout nad plochu vodní VV 1/a, b
- pobytové louky budou nezastavitelné, ale je možné upravit jejich hranici a zmenšit jejich plochu ve prospěch golfového klubu a sousedních vodních nádrží až o 20 % plochy v součtu ploch RN 1 a RN 2
- pobytové louky mohou být využity pro hraci a sportovní prvky a drobné stavby altánů nebo hygienické vybavení (maximální plocha 1 prvku do 20 m², výška do 4 m, max. využitelná plocha do 5 % ploch RN 1 a RN 2)

RH 2 – Nástupní plocha cvičného odpaliště (golfová akademie)

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plocha pro cvičné odpaliště a tréninkové plochy golfu ostatní
- zázemí pro cvičné odpaliště (sklad sportovních potřeb, výdej, příjem)
- půjčovna el. vozíků a jejich parkování
- hygienické zázemí pro uživatele

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technické zázemí půjčovny el. vozíků (nabíjení, prostory transformátor, mytí a údržba)
- administrativní prostory pro zajištění tréninku a půjčovny el. vozíků i sportovních potřeb
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- místní účelové komunikace

- liniová a maloplošná zeleň
- čerpací stanice a trasy závlahové vody

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- denní občerstvení bez parkování osobní dopravy pokud nebude přesáhnut limit zastavění území včetně technického zázemí provozu

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakémkoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4,5 m od terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 20 % plochy

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 70 % plochy lokality

Upřesňující podmínky:

- v území jsou povoleny terénní úpravy a výstavba horních prvků golfu
- objekt může být částečně nebo úplně zapuštěn pod zem
- objekt (stavba) může být obklopen zemními valy a násypy, které musí být ozeleněny
- objekt může mít ozeleněnou pochůzí střechu nebo rovnou střechu
- doporučuje se objekt zakrýt pohledově od Káčova a druhého severního břehu Sázavy terénnimi ozeleněnými úpravami (zemním valem) nebo jiným vhodným způsobem

RH 3 – Dům na půl cesty

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- občerstvení a odpočinková plocha pro návštěvníky golfu a turisty
- vyhlídková věž
- prodej drobných upomínekových předmětů (event. vstupenek na věž)
- hygienické zázemí návštěvníků

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- provozní zázemí občerstvení
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- maloplošná zeleň
- dětské hřiště do 100 m²

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- servisní zázemí pro hráče golfu, pokud prokáže provozovatel nebo investor jejich nutnost do 50 m² plochy

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakémkoliv formě mimo spásání golfového hřiště ovcemi
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- výška občerstvení max. 6,5 m
- výška hlavní vyhlídkové plošiny do 30 m

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- vzhledem k velikosti parcely a okolnímu využití ploch lze zastavět parcelu celou

OV – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – OV 1, OV 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zařízení pro školství a vzdělání včetně mateřské školy
- mimoškolní zařízení pro děti a mládež
- zařízení pro zdravotnictví a sociální péči (dům seniorů, pečovatelská služba)
- veřejná správa včetně obřadní síně
- záchranný bezpečnostní systém
- kulturní zařízení a prostory pro spolkovou činnost
- veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zpevněné plochy
- komunikace pěší a vozidlové
- občanské vybavení ve formě malých komerčních zařízení (obchody, občerstvení, služby) do 100 m² provozní plochy
- parkovací a odstavné plochy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální rozsah přípustného využití je do 25 % rozsahu lokality.

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- služební byty pouze při umístění staveb pro zdravotní a sociální péči, MŠ nebo správu městyse

NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovoluji se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušicí), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířat
- nepovoluji se objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 500 m² na úrovni 1. NP

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 15 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo segmentových střech
- 12 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 65 % z plochy každé lokality

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % z plochy každé lokality

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- lokalita OV 1 je vyhrazena přednostně pro hasičskou zbrojnici
- v lokalitě OV 1 se povoluje 1 objekt vyšší než 15 m pro hasičskou cvičnou věž (cvent. sušení hadice)
- objekty v obou lokalitách mohou být spojovány přechozími a provozními koridory, zastřešenými plochami

OM – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OM 1, OM 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zařízení pro obchody (maloobchod)
- servisy, služby
- veřejné stravování
- ubytování
- administrativa
- veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- mateřská škola
- zdravotnická a sportovní zařízení včetně relaxačních a fitness center
- zařízení pro sociální péči
- zařízení a plochy pro kulturu a spolkovou činnost
- mimoškolská zařízení pro děti a mládež
- vodní plochy
- parkovací a odstavná stání
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální rozsah přípustného využití je 50 % rozsahu lokality.

NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušici), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířectva
- nepovoluje se trvalé bydlení
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 400 m² pro všechny stavby mimo kulturních, kde může být plocha do 1 000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 12 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo segmentových střech
- 9 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech
- v ploše OM 2 platí max. výška 9 m pro šikmé střechy a 7 m pro nejvyšší bod atiky plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % z plochy každé lokality

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % z plochy každé lokality

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- lokalita OM 2 je přednostně určena pro kynologický klub

OS – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport OS 1

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- sportovní plochy pro rekreační a závodní sport
- hřiště včetně fotbalového
- šatny a klubovna
- tribuna
- komunikace pěší, cyklistické a vozidlové
- veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- rehabilitační a relaxační zařízení (fitness centrum, wellness centrum)
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienická zařízení, prostory pro techniku údržby)
- administrativní prostory a sklady pro sportovní činnost
- prodej a servis sportovních potřeb
- prostory pro občerstvení do 150 m² plochy
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- technické stavby na inženýrských sítích
- parkovací a odstavné plochy

Maximální rozsah přípustného využití je 25 % rozsahu lokality.

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- ubytování správce – 1 bytová jednotka
- ubytování sportoveců a návštěvníků s max. kapacitou 45 míst podminkou je zajištění pořebné kapacity parkování a nepřekročení limitu 25 % využití území z celkové plochy lokality včetně přípustného využití

NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušicí), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířectva
- nepovoluje se trvalé bydlení
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 500 m² mimo objektu tribuny, kde je max. zastavěná plocha 1 000 m² jedné strany u hřiště

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 18 m v nejvyšším bodě zastřešení tribuny, konstrukční prvky a umělé osvětlení do 24 m
- 12 m v nejvyšším bodě všechny ostatní objekty

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 75 % plochy lokalit včetně zpevněných ploch hřišť, z toho max. 30 % objekty

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 20 % plochy lokality

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- využití sportovních ploch nesmí být dán do provozu bez zajištění základní hygienické vybavenosti pro návštěvníky, příjezdové komunikace, odstavných a parkovacích ploch
- příjezdová komunikace z ul. Nádražní musí být obousměrná, dvoupruhová, opatřená po obou stranách chodníky (min. šířka 8 m)

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DS 1 až DS 11

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky pozemních komunikací
- pozemky parkovišť pro osobní auta
- pěší a turistické cesty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- liniová, izolační a doprovodná zeleň
- pěší cesty a cyklotrasy
- terénní úpravy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- odstavná a parkovací stání na komunikacích
- doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu (např. mostky, propustky, opěrné stěny atp.)

NEPŘÍPUSTNÉ:

- na plochách dopravní infrastruktury jako monofunkční ploše nejsou povoleny žádné jiné stavby ani jiné funkční využití

Podmínky prostorového uspořádání

- velikost parcel může být upřesněna v rámci územního řízení a potřebných přilehlých terénních úprav či jiných prvků
- šířka komunikací typu C2 je 15 m s oboustrannou zelení
- šířka komunikací typu C2, C3 je 10 m s jednostrannou zelení a 12 m s oboustrannou zelení
- minimální šířka komunikací obousměrných je 8,0 m, jednosměrných je 6,5 m
- komunikace všech druhů nesmí být oplocovány
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být u komunikací umisťovány reklamy

Upřesňující podmínky pro lokality:

- plochy parkování DS 1 a DS 2 musí být doplněny izolační zeleně od obytné zástavby BI v minimální šířce 20 m, ve které mohou být případně umístěny protihlukové stěny
- minimální plocha liniové a doprovodné zeleně na plochách DS 1 a DS 2 je 30 % plochy
- odvodnění ploch parkovišť DS 1, DS 2, DS 8, DS 9 musí být opatřeno lapačem ropných látek a nečistot; voda může být využita pro závlahy golfového hřiště
- napojení komunikace DS 4 (lokalita BI 1) na silnici 3/3369 může být místně upraveno dle podrobnější dokumentace návrhu úpravy komunikace DS 11
- komunikace DS 6 může být jednosměrná (lokalita BI 2)
- komunikace DS 3 musí být dlážděná z hlediska urbanistického a architektonického řešení ploch RH 1 a SR 1
- plochy parkování a komunikace DS 8 a DS 9 musí být upřesněny územní studií
- pěší a turistická cesta DS 11 nesmí být asfaltová nebo dlážděná, navrhuje se jako mlatová
- konkrétní návrhy dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limit u nejbližších stávajících chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov

VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba – VD 1, VD 2

Podmínky využití plochy

HЛАВНІ ВУЗІТИ:

- plochy malovýroby (zakázkové a řemeslné výroby)
- výrobní služby
- servisy a opravárenství
- velkoobchod, maloobchod – sklady
- sklady spojené s přímou distribucí a prodejem
- zeď ochranná a izolační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- administrativa
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, údržbářské dílny aj.)
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy a retenční nádrže
- komunikace pěší a vozidlové

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 25 % plochy rozsahu každé lokality zvlášť.

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- bydlení majitelů a ubytování zaměstnanců pouze za podmínky splnění hygienických limitů (hluk, průšvihy atp.)

NEPŘÍPUSTNÉ:

- stavby pro bydlení a rekreaci
- sportovní plochy
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ VELIKOST ZASTAVĚNÉ PLOCHY JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 750 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9 m v nejvyšším bodě tvarových střech
- 7 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 45 % plochy každé oddělené části území

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy každé oddělené části území

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- pro stavby a plochy musí být zajištěno zasakování vod v dané lokalitě nebo retence dešťových vod a jejich odvod
- stavby a jejich provoz včetně dopravy nesmí zatížit obytnou zástavbu nadmerným hlukem a emisemi
- součástí uvedené stavby do provozu musí být hotové úpravy komunikací, parkovišť a vnitřních zelených ploch

VS - PLOCHY VÝROBNÍ SMÍŠENÉ – VS 1

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- lehká průmyslová výroba
- zemědělská výroba a skladování
- potravinářská výroba
- sklady a prodejní sklady
- servisy a opravárenství
- stavebnictví
- sběrný dvůr tříděného a nebezpečného odpadu
- zeleň ochranná a izolační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- komerční občanská vybavenost a služby
- drobná výroba a řemeslná výroba
- administrativa
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, údržbářské dílny aj.)

- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy a retenční nádrže
- komunikace pěší a vozidlové

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 40 % plochy rozsahu lokality.

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- bydlení majitelů a ubytování zaměstnanců pouze za podmínky splnění hygienických limitů (hluk, průsvitnost atp.)

NEPŘÍPUSTNÉ:

- chemický průmysl
- stavby pro bydlení a rekreaci
- sportovní plochy
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ VELIKOST ZASTAVĚNÉ PLOCHY JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 1 000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 11 m v nejvyšším bodě tvarových střech
- 9 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 40 % plochy každé oddělené části území

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy každé oddělené části území

Upřesňující podmínky:

- umisťování všech staveb a zařízení je v lokalitě VS 1 podmíněno průkazem splnění hlukových a imisních limitů k hranicím navazujících chráněných prostor ploch pro bydlení v územním řízení
- pro stavby a plochy musí být zajištěno zasakování vod v dané lokalitě nebo retence dešťových vod a jejich odvod
- celá lokalita musí být oddělena od obytných ploch pásem izolační zeleně ZO 2, složené z husté výsadby nízké, střední a vysoké zeleně, v které bude event. možné umístit pevné protihlukové zábrany; podmínkou ve vydaném stavebním povolení musí být vyhrazená plocha pro tuto zeleně a realizaci této zeleně před uvedením stavby do provozu
- součástí uvedení do provozu jednotlivých částí lokality musí být hotové úpravy komunikací, parkovišť a vnitřních ploch zeleně

Ti – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – Ti 1, Ti 2, Ti 3, Ti 4

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy technické infrastruktury a staveb na nich - ČOV, čerpací stanice, vodojem, trafostanice

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vedení inženýrských sítí
- účelové komunikace a parkovací plochy pro údržbu a obsluhu
- pěší cesty a cyklotrasy
- terénní úpravy
- zeleň izolační a maloplošná
- doplňkové vybavení pro pracovníky a provoz (typu šatna, hygienické zázemí, administrativa, sklad náhradních dílů)

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoli formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí
- stavby nesmí být provedeny jako plechové haly s plechovými střechami

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- Ti 1 čerpací stanice závlahových vod – 300 m²
- Ti 2 čistírna odpadních vod pro RH 1 (golfový klub) a SR 1 (areál pobytové rekreace) – 1 800 m²
- Ti 3 vodojem Zliv s oplocením, I. pásmo ochrany – 900 m²
- Ti 4 rozšíření ČOV Kácov – 2 000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 6 m v nejvyšším bodě nad terénem

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- plochy zeleně a výsadba musí být hotovy nejpozději při kolaudaci staveb

Ti - PLOCHY TECHNICKÉ SPECIFICKÉ – centrum údržby území a golfu – Ti 5

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- kanceláře a šatny správy a údržby golfu
- sklady a garáže údržby
- zpevněné plochy
- čerpací stanice závlahové vody

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- izolační a maloplošná zeleň

- údržbářské a opravárenské dílny údržby golfu a území
- odstavné a parkovací stání techniky údržby a osobních automobilů
- sklady hnojiv a osiva
- čerpací stanice pro potřebu provozu údržby (bez prodeje)

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli jiné využití pro výrobu, služby, sklady, zemědělství, občanskou nebo obytnou zástavbu
- chov drobného nebo hospodářského zvířectva mimo chovu ovcí pro spásání golfového hřiště

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 7 500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 8 m nad terénem v nejvyšším bodě stavby

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 40 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 20 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky využití:

- stávající ČOV bude rekonstruována dle vydaného stavebního povolení na kapacitu 1 300 EO, pokud bude potřebně rozšířit kapacitu ČOV nad 1 300 EO, musí být tento záměr předložen orgánu ochrany přírody a krajiny ke stanovisku dle § 45, odst. 1 zákona č. 114/92 Sb.
- na území je nutná demolice stávajících objektů a asanace území, využitelné části budou ponechány
- zastavěná plocha jednoho objektu nesmí přesáhnout 750 m²
- pro novou zástavbu volit z důvodu návaznosti na zástavbu Zliví přírodní materiály (dřevo, kámen, omítky, sklo), nesmí být použity plechová opalštění a plechové střechy
- střechy by měly být ve spádu 25° - 40° se skládanou krytinou, u zachovaných částí staveb stávající sklonky střech mohou být ponechány

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – PV 1, PV 2, PV 3, PV 4

Podmínky využití ploch

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- zpevněné plochy shromažďovací
- místní účelové komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy zeleně veřejně přístupné
- odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích a trasy inženýrských sítí
- veřejná hygienická zařízení
- informační prvky a dopravní zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ:

- veřejná prostranství nesmí být nijak zastavována, nesmí být jinak funkčně využívána než je dánou hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOSTI PARCEL:

- PV 1 - 2 300 m²
- PV 2 - 5 900 m²
- PV 3 - 3 200 m²
- PV 4 - 1 200 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU A ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. výška 3,5 m u drobných objektů, informačních systémů a mobiliáře
- max. zastavěná plocha hygienického zařízení 10 m²

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zpevněná plocha může být max. 40 % včetně dětských hřišť

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy

Upřesňující podmínky:

- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)
- součásti ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- veřejná prostranství musí být kolaudována vždy nejpozději s komunikací, u které se nachází
- na ploše PV 2 je možné realizovat informační centrum s výškou do 3,5 m a zastavěnou plochou do 25 m²

VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV 1 až VV 9

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí rotenční a okrasnou

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodohospodářské stavby a vodní díla
- terénní úpravy a plochy golfového hřiště
- trasy vedení závlahových vod a čerpací stanice
- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (bylinky), keru a vysokou zelení
- umožnění přístupu pro údržbu
- využití vodních prvků pro hru golfu
- doplnění nádrží různými okrasnými vodními prvky

NEPŘÍPUSTNÉ:

- plochy vodní a vodohospodářské jsou spolu s břehovými porosty monofunkční plochou, jakékoli stavby nebo jiné využití jsou nepřípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- velikost vodních ploch a délka toků budou upřesněny v dokumentaci pro územní řízení
- jednotlivé vodní plochy lze členit na větší počet menších ploch s doplněním břehových porostů a mokřadů
- minimální využití pozemků pro vodní plochy je 30 %
- oplocování nebo parkování na těchto plochách je zásadně vyloučeno

Upřesňující podmínky pro lokality:

- plochy VV 1 nebo její části mohou být doplněny dřevěnými mosty, pochozími palubami a chodníky nad vodními plochami
- nad plochu VV 1 může zasahovat stavební část objektu golfového klubu, např. terasa
- mezi retenční nádrží VV 3 a vodními plochami VV 4 a VV 5 může být provedeno nové koryto potoku
- plocha retenční nádrže VV 2 a plocha VV 1 nebo její části mohou být propojeny novými koryty vodních toků
- plocha hlavní retenční nádrže VV 2 bude rozdělena na část se stálou hladinou vody a na část s pohyblivou hladinou vody
- plocha retenční nádrže VV 2 bude mít pohyblivou výšku hladiny vody, hladina bude mechanicky zakryta
- vodní nádrže VV 7, VV 8 a VV 9 nebudou napojeny na systém doplňování vody, budou pouze jako dosud dešťové s pohyblivou hladinou vody

ZV, ZO – PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELENЬ, PARKY A IZOLAČNÍ ZELENĚ – ZV 1, ZV 2, ZV 3, ZV 4, ZV 5, ZO 1, ZO 2, ZO 3, ZO 4, ZO 5

Podmínky využití ploch

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy parků a parkové zeleně
- veřejná zeleň na veřejných prostranstvích
- doprovodná a liniová zeleň v zastavěném a zastavitelném území
- vodní plochy
- hygienické zařízení do 10 m² zastavitelné plochy s max. výškou 3,5 m
- ochranná zeleň – ZO

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cykloturistické trasy
- dětská hřiště
- městský mobiliář
- zařízení místního informačního systému
- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální celkový rozsah ploch a staveb přípuštného využití je do 15 %.

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- odstavná a parkovací stání hromadné dopravy a pro parkování aut imobilních občanů; podmínkou je souhlas zastupitelstva městyse

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakákoliv zástavba obytná, občanská nebo výrobní včetně ploch a staveb pro údržbu území
- zákaz chovu zvířectva
- zákaz využívání území pro hospodářskou a prodejní činnost

Podmínky prostorového uspořádání

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- do 15 % plochy každé lokality včetně ploch podmínečně přípustných

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 85 % v každé lokalitě

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v plochách ZO nesmí být umisťována dětská hřiště, městský mobiliář a hygienická zařízení
- v ploše ZV 2 bude upraveno vyhlídkové místo na Zliv a údolí Sázavy
- v záplavovém území plochy ZV 2 nebudou umisťována hygienická zařízení, dětská hřiště, informační systémy a parkoviště
- cesty nebudou prováděny jako asfaltové nebo ze zámkové betonové dlažby, ale jako mlatové nebo z kostek
- plocha ZV 4 je plochou obnovy okolí kulturní nemovité památky a návrh úprav a osázení musí být schválen dotčeným orgánem památkové ochrany
- nová výsadba parkové zeleně (ZV) může být jen z 30 – 50 % z domácích dřevin, zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd; původní domácí dřeviny by mely být převážně kosterní
- plochy izolační zeleně budou vysazovány jako kompaktní bariéry souvislé zeleně, víceetážové s dominantním postavením střední zeleně, doplněné vysokou zelení (rychle rostoucí a kosterní); budou použity vesměs dřeviny domácí, geograficky původní

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NSP – plochy přírodní

NSPZ – plochy přírodní a zemědělské

NSPV – plochy přírodní a vodohospodářské

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nezastavitelné polyfunkční plochy – přírodní, zemědělské, vodohospodářské
- zeleň nízká, střední a vysoká
- území přírodního prostředí určené pro biocentra, biokoridory a VKP

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkcí)
- náletová zeleň, keřové porosty, meze
- břehové porosty, mokřady
- pozemky plnící funkci lesa (rozrostlé lesy)
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitery
- nová zeleň ploch územního systému ekologické stability, VKP a nových biotopů
- komunikace účelové (polní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky, turistické a naučené stezky

- pobytové louky
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb
- vodní plochy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích – vodojem pitné vody
- informační centra
- kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- výsadba sadů a vinic pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny (max. rozsah 7 % plochy golfového hřiště)
- v údolí Čestinského potoka může být na pozemcích p.č. 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673 vybudována nová vodní nádrž za podmínek:
 - přírodní vodní plocha s neintenzivním chovem ryb
 - koupání bude povoleno
 - břehy budou osázeny odpovídajícími břehovými porosty
 - podél celého obvodu bude ponecháno manipulační pásmo šířky 8 m
 - jedná se o podmínečně přípustnou stavbu, její rozsah, technické řešení a provedení osázení zeleně plně podléhá odboru ochrany životního prostředí Kutná Hora

Maximální celkový rozsah přípustného využití včetně drobných staveb do 25 % hlavního využití.

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby a funkční využití ploch pro výrobu, skladování, průmysl, servisy a opravny, bydlení jakéhokoli typu a dopravu motorovou

Podmínky prostorového uspořádání

- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace, vesměs domácí dřeviny geograficky původní, přednostně volit druhy medonosné
- nová výsadba bude prováděna ve větších menších skupinách nebo jako meze, ne celoplošně
- při výsadbě zajistit podpůrnou výsadbu pro hnízdění a migraci (bylinné či křovinné pasy, doplnění porostů mezi nebo nové meze)

NL-R - PLOCHY LESNÍ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – REKREAČNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy pozemků určených k plnění funkce lesa

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zeleně ploch územního systému ekologické stability
- komunikace účelové
- pěší a cyklistické stezky, turistické a naučné stezky
- sportovní zařízení pro děti a dospělé – venkovní fitness
- drobné stavby pro rekreaci a oddech (altány)
- informační centrum
- dětská hřiště

- plochy pro míčové hry, frisbee
- městský mobiliář (lavičky, stoly, koše)
- pobytové, cvičební a relaxační louky
- výstavní plochy dřevěných soch a přírodních prvků
- vodní prvky a nádrže
- upravené výhledky do kraje
- vedení sítí technické infrastruktury
- technické stavby na inženýrských sítích

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- hospodaření na plochách ÚSES a nadregionálního biokoridoru K 78 podléhá režimu ÚSES

NEPŘÍPUSTNÉ:

- plochy lesní zvláštního určení jsou monofunkční plochy a proto na nich není dovoleno žádné jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání

- pro drobné stavby pro rekraci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m
 - materiály staveb zásadně jen přírodní – kámen, dřevo, sklo

NL - PLOCHY LESNÍ - HOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití ploch

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability - biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. 1 b) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace (účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jiné než hlavní a přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínky prostorového uspořádání

- hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES
- výsadba nových lesů NL musí zásadně vycházet z původní skladby stromů v území a musí být v souladu s lesním hospodářským plánem

RG – PLOCHY ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – golfové hřiště – RG 1 až RG 9

Podmínky využití ploch

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- hračí travní plochy golfového hřiště včetně potřebné modelace terénu a umělých překážek
- retenční nádrže, vodní plochy a toky
- liniová a maloplošná zeleň ve formě místních biotopů (přírodní či přírodě blízká stanoviště – mozaika porostů, křovin, remizů, alejí, luk, soliterní strany atp.)
- lesní plochy nově založené
- vytváření přechodových ekotonů na okrajích lesních ploch

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dětské hřiště a sportovní plochy
- pobytové louky
- maloplošná a liniová zeleň podél zástavby a okolních využívaných ploch
- terénní úpravy pro golf
- výstavba herních prvků golfu
- závlahový systém včetně technických zařízení (čerpací a posilovací stanice atp.)
- systém odvodnění části ploch golfového hřiště včetně mikronádrží a mokřadů do 20 m²
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- pěší a cyklistické stezky
- místní účelová komunikace k ČOV, k ploše RH 3, pro údržbu ploch hřiště a provoz el. vozíků na hřišti
- drobné objekty pro údržbu území a golfového hřiště (včetně přistřešku pro ovce – spásání trávy), maximálně 5 objektů v celém území

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- zásahy do ploch PUPFL jsou přípustné pouze za podmínky náhradní výsadby
- zásahy do údolní nivy Sázavy musí být odsouhlaseny Povodím Vltava, dotčeným vodohospodářským orgánem a orgány ochrany přírody a krajiny MěÚ Kutná Hora

NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoli stavby pro průmysl, skladы a zemědělství
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- plochy golfového hřiště budou upřesněny v dalších stupních dokumentace

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- maximální plochu pro intenzivně využívané herní plochy může tvořit 75 % plochy území RH

OBJEKTY pro údržbu území a golfového hřiště:

- maximální zastavěná plocha 25 m² jednoho objektu
- maximální výška 3,5 m v nejvyšším bodě od terénu
- střechy pultové nebo sedlové
- pro objekty použit pouze přírodní materiály – kámen, omítka a dřevo, krytiny skládané

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % plochy RH zůstane plochami přirodními (louky, remizy, liniová zeleň, ekotony na okrajích lesů atp.)

Upřesňující podmínky:

- výsev speciálních travních směsí může být jen na plochách golfového hřiště
- sekání luk a travních porostů v intenzivním režimu může být prováděno jen na plochách golfového hřiště
- na úrovni dokumentace pro územní řízení vymezit ochranná pásma (buffer zones) kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, ve kterých bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv
- veškeré zásahy do biotopů provádět mimo období hnízdění (zemní práce, kácení dřevin, kosení)
- nové biotopy budou propojeny tak, aby navazovaly na stávající biotopy nebo mezi sebou navzájem, podmínka bude řešena v územním řízení stejně jako rozsah a umístění ekotonů
- v dokumentaci pro územní řízení musí být také specifikována údržba (případně žadoucí „neúdržba“) nově založených biotopů a ekotonů
- náhradní lesní plochy nově založené musí být navrženy v územním řízení v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny
- výsadba nových biotopů, ekotonů a lesních ploch musí být provedeno nejpozději s dokončením golfového hřiště resp. s jeho uvedením do řádného provozu
- plochy investic do půdy (meliorace) musí být při dalším využití řešeny tak, aby byla zachována jejich funkčnost, případně vyloučen jejich negativní vliv na okoli
- bezpečnost provozu golfového hřiště musí být vyřešena již v dokumentaci pro územní řízení
- na plochách golfového hřiště bude zajištěn dlouhodobý biomonitoring
- v lokalitě RG 5 budou plochy rekreačních lesů využity minimálně pro golf jako plochy, které zároveň slouží pro pobytové, cvičební a relaxační louky, plochy pro míčové hry, frisbee, výstavní plochy pro dřevěné sochy a přírodní prvky

PLOCHY S PLATNÝMI REGULATIVY

Regulativy pro stávající zastavěné nebo zastavitelné plochy mimo ploch změny č. 6 jsou uvedeny v níže uvedeném seznamu úprav těchto regulativ.

Plochy obytné smíšené – SV, SV 1, SV 2, SV 3, SV 4, SV 5, SV 6, SV 7

Úprava regulativ:

Určené využití:

- v těchto plochách nesmí být realizovány obytné domy

Přípustné využití:

- není povolen chov hospodářského zvířectva

Podmínky prostorové regulace:

- Pro území SV spadající dle výkresů č. 1.2 Základní členění území a č. 1.8 Etapizace a vymezení územních studií musí být zpracována územní studie před zpracováním dokumentace dalších stupňů (DUR, DSP), protože jsou součástí změny č. 6 při řešení podrobného členění území. Musí být zajištěna návaznost dopravy, technické infrastruktury, veřejných prostor a veřejné zeleně.
- V plochách určených územními studiemi k podrobnějšímu řešení bude určen podíl solitemi zástavby rodinnými domy (RD), dvojdomy, řadovými RD, nebo rodinnými domy spojenými do ueelené zástavby prostorami pro podnikatelské aktivity, komerční občanskou vybavenost nebo garážemi. Stejně tak může územní studie určit další podmínky prostorového řešení např. tvar střech, vyloučení nevhodných materiálů a povrchů, výšku a způsob oplocení atp.

Plochy pro rekreaci hromadnou - RH

Regulativy pro plochy RH 5 na břehu Sázavy u mostu:

- regulativy jsou dány jako „regulativ pro rekreaci“ v rámci územní dokumentace

Regulativy pro plochu RH 4 – Rekreační areál Lenka:

- řešení území bylo upřesněno schválenou dokumentací k územnímu řízení

Plochy pro zahrádkové osady - RI

- regulativy jsou dány jako „regulativ plochy pro zahrady“ v rámci platné územní dokumentace

Plochy pro výrobu a skladování - VL

- regulativy jsou dány jako „regulativ plochy pro výrobu“ v rámci platné územní dokumentace

Plochy zemědělského půdního fondu - NZ

- regulativy jsou dány jako „regulativ zemědělská půda“ v rámci platné územní dokumentace

Úprava regulativ:

Přípustné využití:

- využití zemědělského půdního fondu pro pobytové louky RN 1, RN 2 s herními a sportovními prvky, dětským hřištěm, městským mobiliářem a přistřešky do 25 m² zastavěné plochy s výškou max. 4 m; všechna tato zařízení a vybavení mohou být zřízeny v max. rozsahu do 10 % z každé plochy lokality
- vedení inženýrských sítí
- polní cesty, cykloturistické a poznávací stezky

Plochy ochrany přírody a krajiny

Upřesnění dle platných zákonů a předpisů

- lesy (VKP ze zákona) – ochranné pásmo lesa 50 m
- vodní plochy a toky (VKP ze zákona) – manipulační pruh volný 8 m u Sázavy a 6 m u ostatních vodotečí a ploch od břehové čáry
- VKP navržené a registrované
- lokální biokoridory a biocentra včetně ostatních prvků ÚSES

Plochy ÚSES a VKP jsou částí území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činností a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- nová výstavba účelových staveb na vodních točích a staveb technického zařízení
- výstavba účelových a turistických pěších cest
- revitalizace říčních toků

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu, občanskou vybavenost, sport
- změny kultur výsadby

Pravidla pro uspořádání území:

- zákaz umisťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury; nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody pro údržbu tétoho ploch

3. Nově se vymezují a doplňují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.
WT – technické koridory
WD – koridory pro dopravu
WTI – koridory pro technickou infrastrukturu
WR – vodní hospodářství
WU – lokální biocentra a biokoridory
Veřejně prospěšná opatření (PV, PO, PK)

Přehled je uveden v *Textové části* Změny č. 6 územního plánu obce Kácov – kapitola *G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* a kapitola *H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřehně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo*

4. Hranice zastavěného územi byla pro plochy Změny č. 6 územního plánu obce Kácov stanovena nově. (viz *Grafická část*)
5. Vymezení závazné části územního plánu obce Kácov se v ostatních částech nemění.
6. V částech, ve kterých je toto opatření obecné povahy v rozporu s obecně závaznými vyhláškami a opatřením obecné povahy obce Kácov, kterými byl územní plán a všechny jeho změny vydány, je tato změna č. 6 územního plánu obce Kácov vydaná formou opatření obecné povahy změnou uvedených obecně závazných vyhlášek a opatření obecné povahy.

Grafická část změny č. 6 územního plánu obce Kácov je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a tvoří jeho přílohu. Tyto výkresy jsou tímto měnčny:

výkres č. 1.2 Základní členění území.....	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.3 Hlavní výkres.....	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.4 Doprava	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.5 Vodní hospodářství.....	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.6 Energetika a spoje.....	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.7 Veřejně prospěšné stavby	měřítko 1 : 5 000
výkres č. 1.8 Etapizace a vymezení územních studií.....	měřítko 1 : 5 000

O důvodnění

Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov zpracované projektantem obsahuje *textovou a grafickou část* (výkres č. 2.1 Koordinační výkres 1 : 5 000, výkres č. 2.2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000, výkres č. 2.3 Výkres záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000) a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a tvoří jeho přílohu.

1. Postup při pořízení změny

Zastupitelstvo Městyse Kácov na základě požadavků vlastníků pozemků schválilo 12.5.2011 usnesením č. 111 pořízení změny č. 6 územního plánu obce Kácov, zároveň byl schválen určený zastupitel (Mgr. Soňa Klenová – starostka městyse) pro spolupráci při pořizování změny územního plánu. Dne 30.5.2011 obdržel Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování jako obecní úřad obce s rozšířenou působností a příslušný jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) žádost Městyse Kácov o pořízení změny.

Návrh zadání byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Zadání bylo dle požadavků a připomínek upraveno a předáno zastupitelstvu ke schválení, které tak učinilo usnesením zastupitelstva ze dne 16.2.2012. Krajský úřad, odbor životního prostředí požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA), které je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Na základě schváleného zadání vypracoval projektant (Ing. arch. Jaroslav Sixta, ČKA 00 876, IČO 44850964) návrh změny územního plánu, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (zpracovatel: Ing. Aleš Calábek, MBA – GHC regio s.r.o.). Zpracování konceptu nebylo v zadání změny požadováno.

Návrh změny byl projednán podle ustanovení § 50, 51, 52, 53, 54 stavebního zákona. Dne 9.11.2012 se o tomto návrhu uskutečnilo společné jednání. Dotčené orgány mohly po tomto jednání do 30 dnů uplatnit svá stanoviska. Na základě doslých stanovisek byl návrh změny územního plánu upraven.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství uvedl v koordinovaném stanovisku Krajského úřadu, že vydá stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., až po doložení dokladů (mimo jiné námitek a připomínek podaných při veřejném projednání a zápisu z veřejného projednání). Souhlasné stanovisko s podmínkami bylo vydáno po veřejném projednání dne 28.6.2013, č.j.: 089289/2013/KUSK.

Návrh změny byl spolu s podklady (stanoviska, připomínky a výsledky konzultací) zaslán na krajský úřad k posouzení.

Po sdělení souhlasného stanoviska krajského úřadu č.j. 048205/2013/KUSK ze dne 21.3.2013 se konalo dne 16.5.2013 veřejné projednání. Ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání bylo podáno 7 námitek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách, který doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu.

K návrhu rozhodnutí o námitkách nepodaly dotčené orgány ani krajský úřad ve stanovené lhůtě žádná stanoviska, mělo se tedy za to, že s návrhy souhlasí.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 dne 20.7.2009. Změna územního plánu plně respektuje požadavky vyplývající ze schválené politiky územního rozvoje a je s ní v souladu.

Pro území řešené změnou byla krajem vydána nadřazená územně plánovací dokumentace a to Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které změna plně respektuje. (další viz Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov – textová část – kapitola 2. *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů a nadřazené územní dokumentace*, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu)

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna je v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Respektuje ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Respektována je ochrana nezastavěného území.

Cílem územního plánování je vytváření podmínek pro výstavbu při nenarušení vyváženosti vztahů mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a sociálními podminkami. Tento cíl je naplněn. Zároveň lze konstatovat, že žádným podstatným způsobem neni narušena ochrana krajiny. Také koordinace využití území je navrženou změnou zajištěna. Tím jsou naplněny cíle územního plánování uvedené v § 18 stavebního zákona.

Při naplňování cílů územního plánování je postupováno v souladu se zmocněním pro výkon činností v územním plánování, které jsou uvedeny v § 19 stavebního zákona.

Vyhodnocení je dále zpracováno v Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov – textová část – kapitola 2.5. *Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování* a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 6 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 6 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Úřad územního plánování zajistil společné jednání o návrhu předmětné změny dne 9.11.2012.

V rámci společného jednání byly obeslány:

Dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Městský úřad Kutná Hora

- odbor životního prostředí
- odbor památkové péče a školství
- odbor dopravy a silničního hospodářství

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Kutné Hoře, U Lorce 40, 284 01 Kutná Hora,

Ministerstvo životního prostředí, OVSS I, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa, Teplého 1899/C, 530 02 Pardubice,

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora, U Zastávky 280, 284 01 Kutná Hora

Státní pozemkový úřad, pobočka Kutná Hora, Benešova 97, 284 01 Kutná Hora
Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 12, P.O. Box 9, 110 15 Praha 1

Obec:

Obec Čestín
Obec Chabeřice
Obec Petrovice II
Obec Řendějov
Obec Zbizuby
Obec Tichonice

Společného jednání se zúčastnily:

Městys Kácov
Obec Čestín
Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Kutné Hoře
CHS Praha – projektant
GHC regio – zpracovatel SEA

Svá stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko výše uvedeného dotčeného orgánu bylo souhlasné a bez připomínek.

- Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa

Dotčený orgán upozornil, že se v řešeném území nachází jev 102 – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách – letiště včetně ochranného pásmá a jev 103 – ochranné pásmo letištěho radiolokačního prostředku – letecká stavba včetně ochranného pásmá.

Výše uvedené jevy jsou ve změně respektovány.

- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

- odbor dopravy

Dotčený orgán uvedl, že nemá k projednávanému návrhu změny připomínky.

- odbor kultury a památkové péče

Dotčený orgán oznámil, že není příslušný k uplatnění stanoviska v případě projednávaného návrhu změny.

- odbor životního prostředí a zemědělství

Ve stanovisku dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů uvádí připomínu ohledně předložení záměru na rozšíření ČOV nad 1300 EO před jeho realizací zmíněnému dotčenému orgánu.

V následujících stupních řízení bude záměr předložen příslušnému dotčenému orgánu.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí jako dotčený orgán dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí sdělil, že vydá stanovisko až po předložení podkladů (mimo jiné námitek a připomínek uplatněných při veřejném projednání a zápisu z veřejného projednání), tedy po veřejném projednání.

Dále požadoval řádně zpracoval závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu se zákonem. Zároveň požadoval pro lokalitu BV2 vymezit izolační zeď z důvodu přímého sousedství se stávající plochou VL: Výroba a sklady.

Požadavky byly zpracovány do dokumentace.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu sdělil, že si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí z důvodu rozsahu lokality golfu přesahující 10 ha.

Po obdržení stanoviska Ministerstva životního prostředí udělil tento dotčený orgán souhlas s nezemědělským využitím lokality pro funkci sportoviště a rekreační plocha (golfové hřiště). V následném řízení požadují řešit odnětí půdy jako dočasné. (Doplnění stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 4.1.2013, č.j.: 002280/2013/KUSK)

Požadavky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu jsou v dokumentaci ke změně respektovány.

Dotčený orgán příslušný dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích nesouhlasil se zábořem pozemků o celkové výměře 0,99 ha PUPFL.

Na těchto plochách bylo změněno funkční využití pozemků na Plochy rekreační a sportovní NL-R.

Dne 31.1.2013 pod č.j.: MKII/030127/2011 byl orgán ochrany lesů požádán o úpravu stanoviska s odkazem na změnu funkčního využití pozemků, kterých se týká zábor PUPFL. Na základě zmíněné úpravy udělil dotčený orgán souhlas se zábořem (Změna stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 11.2.2013, č.j.: 014473/2013/KUSK).

Žádná z obeslaných sousedních obcí neuplatnila připomínky.

Při veřejném projednání změny podala Krajská hygienická stanice stanovisko, ve kterém požaduje do regulativu pro plochu VS1 smíšená výrobní zpracovat podmítku umisťování staveb, které prokážou splnění hygienických limitů hluku k hranicím navazujících chráněných prostor ploch pro bydlení.

Tento požadavek byl do dokumentace zpracován.

K návrhu rozhodnutí o námitkách nepodały dotčené orgány ani krajský úřad ve stanovené lhůtě žádná stanoviska.

6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona je nedílnou součástí opatření obecné povahy a je uvedeno v příloze opatření.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo vypracováno Ing. Alešem Calábkem, MBA – GHC regio s.r.o., říjen 2012.

Stanovisko krajského úřadu k posouzení vlivů provádění územně plánovací dokumentace na životní prostředí bylo vydáno dne 28.6.2013 pod č.j.: 089289/2013/KUSK. Toto stanovisko bylo souhlasné s následujícimi podmínkami:

- Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přirodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny všechny domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovité. Přednostně budou voleny druhy medonosné, sloužící jako potrava pro zvěř.
- V nově navrhovaných prvcích v krajině (biocentra, biokoridory, interakční prvky, doprovody cest) neprovádět zalesňání, ale roztroušenou výsadbu domácích dřevin, v blízkosti vodních toků vlhkomočné druhy. Nevysazovat plošně, ale ve skupinách, aby plocha mohla nabídnout více heterogenních plošek, které by podporovaly druhovou rozmanitost.
- U městské zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní.
- Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) - navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů z dopravy. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlrostoucí a kosterní).
- Podmínkou výstavby objektů pro bydlení a pro stavby s pobytovými prostory je, aby obytné podlaží bylo umístěno nad úrovní hladiny Q100. Slavby musí být navrženy a provedeny tak, aby odolaly účinkům záplavy. Pokud by z různých příčin mohlo dojít k jejich zaplavení i přes provedená protipovodňová a ochranná opatření, je nutno při návrhu staveb počítat s návrhem unikových cest z prostoru pod hladinou povodně i s případným odčerpáním záplavové vody.
- Při návrhu odvádění dešťových vod ze zpevněných ploch budou preferována opatření se vsakem vod do podloží. Záměry, kde by při provozu mohlo dojít ke znečištění vod (např. ropné látky u parkovišť, odstavných stání, garáží, atd.) budou řešeny s příslušnými opatřeními pro ochranu vod (odlučovače ropných láttek).
- Záměry dopravních staveb realizovat s doprovodnými minimalizačními opatřeními (dopravná výsadba, technologická kázeň při výstavbě, odvodnění komunikací apod.). U realizace nových záměrů je vždy žádoucí doprovodná výsadba stromů (aleje).
- Konkrétní záměry řešit s minimalizací ovlivnění odtokových poměrů – preferovat technická řešení s jímáním dešťových vod, vsakování dešťových na pozemcích jejich vzniku či retence a využívání k závlahám.
- Pro zábory ZPP důsledně vyžadovat jeho minimalizaci a preferovat výstavbu na bonitně méně hodnotných půdách.
- U nové výstavby (případně rekonstrukce) klást důraz na minimalizaci vlivů na krajinný ráz především použitím přirodě blízkých materiálů (kámen, dřevo).
- Pro konkrétní návrhy dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov.
- Možnosti realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území prověřit rozptylovými studiemi s návrhy konkrétních opatření.
- V případě realizace záměrů, které mohou ovlivnit akustickou situaci (zejména na plochách výroby a skladů a na smíšených výrobních plochách), vypracovat detailní hlukové studie k danému záměru v rámci navazujícího správního řízení (ÚR, SP, proces EIA). Na základě těchto studií vypracovat návrh případných protihlukových opatření k ochraně chráněných objektů.
- U záměrů, které mohou zvyšovat prašnost, je třeba přijmout opatření k minimalizaci tohoto negativního vlivu (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na plochách výroby a skladů a na smíšených výrobních plochách).

Opatření pro ochranu stávajících přírodních hodnot území:

- Chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přirodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody.
- Pro uchování druhové diverzity a pro zamezení ekologické devastace řešeného území respektovat funkční a navržené prvky ÚSES.

- Vytvořit ochranná pásma (buffer zones) určité šíře kolem všech stávajících lesů, luk a vodních biotopů, ve kterých bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv.
- Veškeré zásahy do biotopů (zemní práce, kácení dřevin, kosení bylinného porostu) provádět mimo období hnizzdění.
- Za vykácené porosty lesů, rozptýlené a doprovodné (liniové) zeleně vysadit adekvátní plochu náhradních porostů, primárně sledující biologické hledisko.
- Zajistit dlouhodobou extenzivitu hospodářského využívání nádrží, zejména těch, jež slouží jako rozmnožiště obojživelníků.
- Nevytvářet golfové plochy (trávníky) v bezprostřední blízkosti vodních nádrží a v místech tahových cest obojživelníků (prevence proti zvýšené mortalitě způsobené častým sečením a aplikací agrochemikálií).
- Zajistit podpůrnou výsadbu, výstavbu objektů pro hnizdění, migrační stavby (tunely, bylinné či krovinné pasy apod.), ochrana v časech krmení a lihnutí, příležitostné zásahy na pomoc druhům v potížích.

Opatření pro zvýšení přírodní hodnoty území

- V rámci řešeného území vytvořit plochy primárně určené pro rozvoj přírody, mezi žádoucí typy vytvářených stanovišť patří mokřady, malé vodní plochy typu tůnky, květnaté louky, ekotonální stanoviště na rozhraní louky a lesa (kroviny), mceze, rozptýlená zeleň, doprovodná zeleň podél cest.
- Při výsevu a výsadbě preferovat stanoviště odpovídající a geograficky původní druhy rostlin a dřevin.
- Specifikovat a dlouhodobě zajistit údržbu (případně i žádoucí „neúdržbu“) nově zařazených biotopů.
- Vytvořit co nejpestřejší mozaiku stanovišť, zvýšit heterogenitu krajinných prvků v území.
- Zajistit dlouhodobý biomonitoring území a během získávání nových poznatků přijímat opatření na optimalizaci biologického charakteru území.
- Posilit hnizdové a řadové struktury stanovišť, vytvořit rozsáhlá ochranná pásma, podporovat propojitelnost, zajistit rozmanitost typů přírodních stanovišť, vytvoření nových a zkvalitňování stávajících mokřadových přírodních stanovišť, zohlednění jinak ekologicky cenných ploch.

Podmínky souhlasného stanoviska k posouzení vlivů provádění změny č. 6 územního plánu obce Kácov na životní prostředí byly respektovány a zpracovány do změny územního plánu.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování variant. Zdůvodnění je zpracováno v Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov – textová část – kapitola 4. *Komplexní zdůvodnění řešení změny č. 6 ÚPO*.

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení je zpracováno v Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov – textová část – kapitola 2.8. *Vyhodnocení účelného zastavění území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch*.

9. Rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu změny a jejich odůvodnění

Veřejné projednání návrhu změny územního plánu obce Kácov se uskutečnilo dne 16.5.2013. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky. Ve stanovené lhůtě bylo k návrhu změny uplatněno 7 námitek.

Rozhodnutí o námitkách

Námitka č. 1:

Jiří Pokorný, Chodovická 1902/49, Praha 20, Horní Počernice námitkou uplatněnou dne 21.5.2013, jako vlastník pozemků parc.č. 2221 k.ú. Kácov nesouhlasil s navrženým funkčním využitím pozemku plocha pro veřejná prostranství a plocha pro občanské vybavení a požadoval navrhnout zde plochy pro bydlení.

Rozhodnutí č. 1:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek č. 2221 nebyl dle platného ÚP a změn č. 1, 2, 3, 4 v zastavitevném území.

Při zpracování ÚP je povinností vyčlenit na každé 2 ha nově zastavitevné plochy 1 000 m² veřejného prostranství (dle § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění).

V návrhu změny č. 6 byly plochy veřejných prostranství umístovány na nezastavitevné území – pole tj. plochy, které v ÚP nebo změnách č. 1, 2, 3, 4 nebyly určeny k zastavění, aby nebyly dotčeny již schválené záměry majitelů pozemků.

Dle změny č. 6 ÚP je pozemek p.č. 2221 určen cca z 35 % k zastavbě pro občanskou vybavenost, z cca 10 % k zástavbě komunikací a z cca 55 % k funkčnímu využití jako veřejné prostranství a veřejná zeleň.

Původně nezastavitevné pozemky polí jsou zhodnoceny jak pro zástavbu občanské vybavenosti, tak pro odprodej pro komunikace a veřejné prostranství (s předkupním právem obce). Cena zemědělské půdy podle katastrálního území je nyní v Kácově 6,19 Kč/m², podle BPEJ (bonitově půdní a ekologická jednotka – typ pole) je 7,85 Kč/m², tržní cena se pohybuje v rozmezí 7,- až 17,- Kč/m². Převedením pozemku z nezastavitevného území na zastavitevné území se jeho cena mnohonásobně zvýší! (V zásadě tak nedochází k majetkové újmě.)

Územní plán včetně jeho změn je výsledkem složité dohody všech zúčastněných, tedy dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí, vlastníků pozemků, oprávněných investorů a veřejnosti. Obec nesouhlasí se zpracováním této námitky do projednávané změny územního plánu, protože obec musí hájit zájmy všech občanů a v předmětné lokalitě jasné převažuje souhlas občanů, zastupitelstva a dotčených orgánů s navrženým využitím území. Veřejné prostranství, veřejná zeleň a komunikace (veřejné prostory) jsou plochy, které zajišťují předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromý zájmů na rozvoji území.(dle § 18, odst. 2 zák. č.183/2006 Sb. v úplném znění).

Námitka č. 2: Ing. Jiří Železný a Ing. Venuše Železná, Kácov 55 námitkou uplatněnou dne 21.5.2013, jako vlastníci pozemku parc.č. 2222 k.ú. Kácov nesouhlasili s navrhovaným funkčním využitím části pozemku jako plochy pro veřejné prostranství a pro občanské vybavení a požadovali zařazení celého pozemku do plochy pro bydlení.

Rozhodnutí č. 2:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek č. 2222 nebyl dle platného ÚP a změn č. 1, 2, 3, 4 v zastavitevném území.

Při zpracování ÚP je povinností vyčlenit na každé 2 ha nově zastavitevné plochy 1 000 m² veřejného prostranství (dle § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění).

V návrhu změny č. 6 byly plochy veřejných prostranství umístovány na nezastavitevné území – pole tj. plochy, které v ÚP nebo změnách č. 1, 2, 3, 4 nebyly určeny k zastavční, aby nebyly dotčeny již schválené záměry majitelů pozemků.

Dle změny č. 6 ÚP je pozemek p.c. 2222 určen cca z 65 % k zástavbě obytné, z cca 5 % k zástavbě komunikací a z cca 30 % k funkčnímu využití jako veřejné prostranství a veřejná zeleň. Většina pozemku může tedy být využita pro obytnou zástavbu.

Původně nezastavitevné pozemky polí jsou zhodnoceny jak pro zástavbu občanské vybavenosti, tak pro odprodej pro komunikace a veřejné prostranství (s předkupním právem obce). Cena zemědělské půdy podle katastrálního území je nyní v Kácově 6,19 Kč/m², podle BPEI (bonitově půdní a ekologická jednotka – typ pole) je 7,85 Kč/m², tržní cena se pohybuje v rozmezí 7,- až 17,- Kč/m². Převedením pozemku z nezastavitevného území na zastavitevné území se jeho cena mnohonásobně zvýší! (V zásadě tak nedochází k majetkové újmě.)

Územní plán včetně jeho změn je výsledkem složité dohody všech zúčastněných, tedy dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí, vlastníků pozemků, oprávněných investorů a veřejnosti. Obec nesouhlasí se zpracováním této námitky do projednávané změny územního plánu, protože obec musí hájit zájmy všech občanů a v předmětné lokalitě jasné převažuje souhlas občanů, zastupitelstva a dotčených orgánů s navrženým využitím území. Veřejné prostranství, veřejná zeleň a komunikace (veřejné prostory) jsou plochy, které zajišťují předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. (dle § 18, odst. 2 zák. č.183/2006 Sb. v úplném znění).

Námitka č. 3: Alena Prudičová, Voborského 1434/12, Praha 4 - Modřany námitkou uplatněnou dne 22.5.2013, jako vlastník pozemku parc.č. 2549 k.ú. Kácov nesouhlasila s velikostí navrhovaného funkčního využití části pozemku jako plochy pro veřejné prostranství. Majitelka se domnívá, že tato plocha bude zabrána ve velikosti 2000 m² oproti původně s obcí dojednaných 1300 m² a žáreče, že by jedna z nově vznikajících parcel byla velmi úzká.

Rozhodnutí č. 3:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Velikost části pozemku parc.č. 2549 k.ú. Kácov určeného pro plochu veřejného prostranství (PV4) je určena ve změně č. 6 územního plánu Kácov ve velikosti 1300 m². Toto je uvedeno v Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Kácov v části Vyhodnocení záboru ZPF. Majitelka při ústním jednání uvedla, že pokud tato velikost bude zachována bude s návrhem souhlasit. Tato plocha byla a je v dokumentaci ke změně uváděna ve velikosti dojednaných 1300 m², nedojde ke zúžení nově vznikajících parcel.

Námitka č. 4: Ing. Vlastimil Výborný, Račínoves 8, Kácov námitkou uplatněnou dne 22.5.2013, jako vlastník pozemků parc.č. 1198, 2639 a st. 131 k.ú. Kácov nesouhlasil s navrženým funkčním využitím pozemků do plochy pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, rybářství a požaduje tyto pozemky zařadit do plochy pro smíšenou funkci jako je již zařazen pozemek parc.č. 1197 k.ú. Kácov, který je rovněž v jeho vlastnictví a tvoří s výše zmíněnými pozemky jeden celek.

Rozhodnutí č. 4:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc.č. 1197, 1198, 2639 a st. 131 k.ú. Kácov nemají s ostatními pozemky určenými jako plochy pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, rybářství (sádky) funkčně ani vlastnickým námitkou se vyhovuje.

Námitka č. 5: Vlastimil Výborný, Kácov 39 námitkou uplatněnou dne 22.5.2013, jako vlastník pozemku parc.č. 2168 k.ú. Kácov nesouhlasil s navrhovaným funkčním využitím části pozemku jako plochy zemědělského půdního fondu a požadoval zařazení celého pozemku do plochy pro smíšenou funkci.

Rozhodnutí č. 5:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Část parcele byla vyřazena ze zastavitelného území již na úrovni zadání odborem životního prostředí - nevhodná zástavba na břehu Sázavy z více důvodů (biokoridor, břehové porosty, narušení údolní nivy a krajinného rázu, částečně záplavové území aj.). Vlastníkovi není znemožněna výstavba, neboť na části pozemku lze umístit stavbu a zbývající část lze využít jako zahradu.

Strukturovaná námitka č. 6: SUNCAD, s.r.o., nám. Na Lužinách 3, Praha 5, zastoupená ing. Petrem Kokešem, která zastupuje vlastníky pozemků a staveb Jan Palonek, Zliv č.p. 11, Kácov a Mgr. Jana Paloncý, Akátová č.p. 1173/2, Praha 8 (dále dotčená osoba) námitkou uplatněnou dne 23.5.2013 se cíti dotčení řešením změny č. 6 územního plánu obce Kácov.

Rozhodnutí o námitce jako celku:

Námitce se vyhovuje částečně.

Celkové odůvodnění:

Účastníci veřejného projednání byli poučeni o náležitostech podávaných námitek a bylo to uvedeno i v oznámení – veřejné vyhlášce o veřejném projednání změny č. 6 ÚP Kácov, přesto nejsou u této námitky uvedeny údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Pořizovatel tuto strukturovanou námitku přesto zařadil do návrhu rozhodnutí o námitkách, aby vlastník nebyl krácen na svých právech. V jednotlivých bodech námitky je neustále uváděna územní studie, která však není předmětem projednání. (Územní studie ÚS 1 – Volnočasový areál Kácov byla veřejně projednána od 10.7.2012 do 11.8.2012.) Není ani jasné, kdo je myšlen investorem záměru a objednatelem územní studie, zda nedochází k záměně pojmu. Projednává se změna územního plánu, u které je objednatelem Městys Kácov.

Většina požadavků v této námitce uvedených spadá svým obsahem do podrobností, které řeší regulační plán nebo územní rozhodnutí a některé části mají charakter připomínky a dotčená osoba je takto i v podané námitce označuje.

Pozemky vlastníků podávajících tuto námitku nejsou dotčeny návrhem řešení změny č. 6 územního plánu obce Kácov.

Námitka č. 6.1:

Dotčená osoba požaduje zamezení šíření pesticidů, herbicidů, insekticidů a fungicidů a navrhuje na severní hranici pozemků parc. č. 2579, 2580 a 2581 výsadbu živých plotů, popř. zřízení izolačních travnatých pásů nebo pásů zeleně a to v minimální šíři 20 m od hranice ekologicky obhospodařovaných pozemků.

Rozhodnutí č. 6.1:

Námitce se vyhovuje v části týkající se vymezení izolační zeleně. Ostatní části námitky budou řešeny v následných správních řízeních.

Odůvodnění:

Požadavek na zamezení šíření pesticidů, herbicidů, insekticidů a fungicidů nelze řešit v územním plánu. S výsadbou živých plotů, popř. zřízení izolačních travnatých pásů nebo pásů zeleně a to v minimální šíři 10 m od hranice ekologicky obhospodařovaných pozemků se počítá, což dokládaje i vymezení části území pro plochy pro zelení ochrannou a izolační (ZO).

Pro izolaci pozemků golfového hřiště je na hranici pozemků 2579, 2580 a 2581 navržena ochranná a izolační zeleň v pásu šířky 10 m (na straně golfového hřiště). Izolační a ochranná zeleň se bude skládat z nízké, střední a vysoké zeleně v druhové skladbě odpovídající daným stanovištním podmínkám a bude tvořena výhradně z druhů domácího původu.

Dle schválené dokumentace SEA je i ve změně č. 6 ÚPO v části Odůvodnění stanoveno, že pro údržbu golfových ploch (a jen pro ně) smí být používáno pouze moderních chemických prostředků v nejnutnější míře s vysokou degradabilitou a nízkou mobilitou. Přesné stanovení druhů prostředků a látek není součástí ÚP, ale podrobnější dokumentace navazující na ÚP. Protože Kácov patří dle nařízení vlády č. 262/2012 Sb. do zranitelných oblastí spodních vod, je dánou používání hnojiv a prostředků také tímto obecně platným předpisem („nitratová směrnice“). V ÚP s platností cca 15 – 20 let není možné uvádět systém omezení, protože tato směrnice je měněna cca každé 4 roky.

Námitka č. 6.2:

Dotčená osoba nesouhlasí s vedením přivaděče vody pro zavlažování golfového hřiště z vodních nádrží přes své pozemky. Dále požaduje posudek o provozním tlaku v zavlažovacím systému a technické zajištění v případě poškození přivaděče, aby nedošlo k přeroru vod a poškození vodního stroje.

Rozhodnutí č. 6.2:

Námitce se vyhovuje v části týkající se vedení přivaděče. Ostatní části námitky budou řešeny v následných správních řízeních.

Odůvodnění:

Přivaděč není veden přes pozemky vlastníků podávajících tuto námitku.

Požadavky týkající se technického zabezpečení spolehlivosti zavlažování nepatří svou podrobností do obsahu územního plánu a budou řešeny v dalších správních řízeních.

Všechny inženýrské sítě jsou vedeny mimo pozemky manželů Paloncých včetně přivaděče pitné vody, což je patrné z výkresů č. 1.5 – Vodní hospodářství a č. 1.6 Energetika a spoje. Parcely inženýrských sítí se v ÚP nevypisují (ani u veřejně prospěšných stavob), protože o jejich přesné trase se může rozhodnout dle stavebního zákona až v územním řízení na podkladě přesnější dokumentace řešení. Inženýrské sítě uvedené v námitce jsou vedeny po pozemcích ve vlastnictví obce nebo firmy Sázava Parkland a.s.

Havarijní stavby jakýchkoli sítí a jejich přesné materiálové řešení či vlastnosti materiálu jsou řešeny v zásadě normami a jinými technickými předpisy. Podrobné technické řešení není součástí ÚP, který řeší koncepci území a sítí. Každý z vlastníků inženýrských sítí ručí za jejich provoz a pro eventuální škody z havarijních situací jsou opravdu určeny jiné právní předpisy a vyhlášky (např. v ÚP nejsou uvedeny dopravní předpisy, ani jak se mají řešit havárie vozidel, zvlášť pak když spadnou na pozemek v soukromém vlastnictví).

Námitka č. 6.3:

Dotčená osoba se domnívá, že došlo k záboru jejích pozemků. Není uvedeno kterých a za jakým účelem. S tímto záborem nesouhlasí.

Rozhodnutí č. 6.3:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Ačkoliv není uvedeno k záboru, kterých pozemků by mělo docházet a za jakým účelem, je přesto námitce vyhověna. Pozemky v majetku dotčené osoby podávající tuto námitku nebudou dotčeny návrhem řešení změny č. 6 územního plánu obce Kácov.

Zábory ZPF a PUPFL byly v návrhu změny č. 6 ÚPO posunuty mimo pozemky manželů Paloncých viz výkres č. 2.3 – Výkres záborů ZPF a PUPFL.

Námitka č. 6.4:

Dotčená osoba nesouhlasí se záborem pozemků č.parc 2581 a 1440 za účelem propojení jednotlivých částí golfového hřiště.

Rozhodnutí č. 6.4:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky vlastníků podávajících tuto námitku nebudou dotčeny návrhem řešení změny č. 6 územního plánu obce Kácov.

Grafické přílohy, které vlastník uvádí ve své námitce nejsou součástí projednávané změny územního plánu.

Výkres dopravy nezahrnuje pozemky č. 2581 a 1440, barevné zvýraznění je provedeno pouze z důvodu přehlednosti systému komunikaci a jejich druhu, proto také nejsou uvedeny v zábozech ZPF (výkres č. 2.3) ani jako veřejně prospěšná stavba (výkres č. 1.7).

Změna č. 6 ÚPO byla po dobu 30 dnů přístupná všem zájemcům na Obecním úřadě městyse Kácov a na Městském úřadě v Kutné Hoře. Tam je každý mohl vidět a prostudovat si je, takže není možné uvádět, že dokumentaci změny č. 4 ÚPO namítající nebo zastupující firma „nevíděl“. Podrobnost a způsob zpracování územní dokumentace je dána vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění a tím je také definována její srozumitelnost.

Námitka č. 6.5:

Dotčená osoba se domnívá, že ve změně územního plánu není dostatečně řešena protierozní ochrana a požaduje její zpracování do územní studie.

Rozhodnutí č. 6.5:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Dotčená osoba neuvádí jakým způsobem jsou v tomto případě dotčena její práva jako vlastníka pozemků. Tuto část námitky lze považovat svým charakterem spíše za připominku, přesto o ni je rozhodnuto jako o námitce. Návrh změny č. 6 byl projednán s příslušnými dotčenými orgány včetně ochrany ZPF. Žádný s dotčených orgánů nevyslovil nesouhlas s řešením předmětné změny. Bylo rovněž vypracováno vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí, kde rovněž nebyl shledán negativní vliv na žádnou složku životního prostředí. Dotčená osoba se opět odvolává na územní studii, která není předmětem projednání, proto nemůže požadovat zpracování dalších příloh, které nejsou součástí územního plánu.

Podle údajů ze Zásad územního rozvoje a Územně analytických podkladů ORP Kutná Hora je část území (hlavní plochy golfu) napadena střední úrovni ohrožení vodní erozí a nízkou až střední úrovni větrnou erozí. To jsou schválené a platné dokumenty nadřazené územní dokumentace, z kterých musí změna č. 6 ÚPO povinně dle stavebního zákona vycházet (webový portál je informačním médiem, ne platným podkladem schváleným dotčenými orgány). Proto ÚP navrhl řešení využití některých ploch pro golfové hřiště a ostatní zástavbu.

Dotčené orgány na úrovni ORP Kutná Hora a Středočeského kraje schválily koncepci využití území k.ú. Kácov v zadání, návrhu změny č. 6 ÚPO a při veřejném projednání. Důležité je také projednání a schválení dokumentace SEA všemi dotčenými orgány. Při projednávání územní dokumentace nebyly vzneseny dotčenými orgány ani obcí žádné další požadavky na zpracování nějaké další speciální studie nebo rozborů týkající se ZPF.

Protierozní opatření jsou shrnuta v dokumentaci SEA a Odůvodnění změny č. 6 ÚPO a skládají se ze zatravnění erodované půdy, nových prvků zeleně navrhovaných v golfovém areálu tj. remizky, meze, územní terasy, liniová zeleň podél komunikaci a vodních nádrží, doplnění okrajů lesních porostů (ekotony), nová výsadba lesů, izolační – ochranná zeleň na okrají zástavby a rozptýlená zeleň v území např. hromadné rekreace. Součástí tohoto systému je doplněný a rozšířený systém ÚSES (územní systém ekologické stability) a ochrana VKP (významných krajinných prvků), které byly také v rámci změny č. 4 ÚPO upraveny a doplněny na základě doplňkových průzkumů a rozvodů v území (stejně jako ÚSES).

Námitka č. 6.6:

Dotčená osoba nesouhlasí s vedením přivaděče vody pro zavlažování přes své pozemky a nesouhlasí s jejím zařazením do veřejně prospěšných opatření.

Rozhodnutí č. 6.6:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Přivaděč nevede přes pozemky vlastníka. Veřejně prospěšná opatření budou vedena mimo pozemky vlastníka.

Přivaděč závlahové vody a hlavně nové vodní nádrže byly zařazeny do veřejně prospěšných opatření (§ 2, odst. 1, písm. m) a hlavně § 170, odst. 1, písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění), protože je nutné zadržet maximálně vodu v území pro zvyšování retenčních schopností území a založení prvků územního systému ekologické stability. Určitě lze souhlasit i s využitím těchto nádrží jako zdrojů požární vody při hašení požáru v přírodních plochách, kde nejsou vybudovány rozvody požární (pitné) vody.

Námitka č. 6.7:

Vlastník nesouhlasí se zařazením vodních děl v územní studii do veřejně prospěšných staveb.

Rozhodnutí č. 6.7:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Dotčená osoba neuvádí jakým způsobem jsou v tomto případě dotčena její práva jako vlastníka pozemků. Tuto část námitky lze považovat svým charakterem spíše za připomínu, protože o ní je rozhodnuto jako o námitce. Návrh změny č. 6 byl projednán s příslušnými dotčenými orgány. Žádny s dotčených orgánů nevyslovil nesouhlas s řešením předmětné změny. S návrhem řešení souhlasil Krajský úřad jako nadřízený orgán. Dotčená osoba opět uvádí vodní díla v územní studii, tato studie nebyla předmětem projednání.

Přivaděč závlahové vody a hlavně nové vodní nádrže byly zařazeny do veřejně prospěšných opatření (§ 2, odst. 1, písm. m) a hlavně § 170, odst. 1, písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění), protože je nutné zadržet maximálně vodu v území pro zvyšování retenčních schopností území a založení prvků územního systému ekologické stability. Určitě lze souhlasit i s využitím těchto nádrží jako zdrojů požární vody při hašení požáru v přírodních plochách, kde nejsou vybudovány rozvody požární (pitné) vody.

Námitka č. 6.8:

Dotčená osoba se opět odvolává na Územní studii ÚS 1 – k.ú. Kácov a její řešení. Požaduje její přepracování. Domnívá se, že došlo k nadmerným záborům zemědělského půdního fondu.

Rozhodnutí č. 6.8:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Dotčená osoba neuvádí jakým způsobem jsou v tomto případě dotčena její práva jako vlastníka pozemků. Tuto část námitky lze považovat svým charakterem spíše za připomínu, přesto o ni je rozhodnuto jako o námitce. Návrh změny č. 6 byl projednán s příslušnými dotčenými orgány včetně ochrany ZPF. Žádný z dotčených orgánů nevyslovil nesouhlas s řešením předmětné změny. S návrhem řešení souhlasil Krajský úřad jako nadřízený orgán. Bylo rovněž vypracováno vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí, kde rovněž nebyl shledán negativní vliv na žádnou složku životního prostředí. Dotčená osoba se opět odvolává na územní studii, která nebyla předmětem projednání.

Nejedná se o konkrétní samostatnou námitku, ale pouze o shrnutí námitek 6.1 až 6.7, takže odůvodnění rozhodnutí o této námitce je také již obsaženo v předchozích odůvodněních námitek 6.1 až 6.7.

Námitka č. 7:

Karel Kuře, Kralická 1069/15; Praha 10 – Strašnice námitkou uplatněnou dne 24.5.2013, jako vlastník pozemků parc.č. 2223 k.ú. Kácov nesouhlasil s navrženým funkčním využitím pozemku plocha pro občanské vybavení a požadoval navrhnout zde výstavbu bez omezení.

Rozhodnutí:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek č. 2223 nebyl dle platného ÚP a změn č. 1, 2, 3, 4 v zastavitelném území.

Při zpracování ÚP je povinností vyčlenit na každé 2 ha nově zastavitelné plochy 1 000 m² veřejného prostranství (dle § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění).

V návrhu změny č. 6 byly plochy veřejných prostranství umisťovány na nezastavitelné území – pole tj. plochy, které v ÚP nebo změnách č. 1, 2, 3, 4 nebyly určeny k zastavění, aby nebyly dotčeny již schválené záměry majitelů pozemků.

Dle změny č. 6 ÚP je pozemek p.č. 2223 určen cca z 30 % k zástavbě pro občanskou vybavenost, z cca 10 % k zástavbě komunikaci a z cca 60 % k funkčnímu využití bydlení.

Původně nezastavitelné pozemky polí jsou zhodnoceny jak pro zástavbu občanské vybavenosti, tak pro odprodej pro komunikace a veřejné prostranství (s předkupním právem obce). Cena zemědělské půdy podle katastrálního území je nyní v Kácově 6,19 Kč/m², podle BPEJ (bonitově půdní a ekologická jednotka – typ pole) je 7,85 Kč/m², tržní cena se pohybuje v rozmezí 7,- až 17,- Kč/m². Převedením pozemku z nezastavitelného území na zastavitelné území se jeho cena mnohonásobně zvýší ! (V zásadě tak nedochází k majetkové újimě.)

Územní plán včetně jeho změn je výsledkem složité dohody všech zúčastněných, tedy dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí, vlastníků pozemků, oprávněných investorů a veřejnosti. Obec nesouhlasí se zapracováním této námitky do projednávané změny územního plánu, protože obec musí hájit zájmy všech občanů a v předmětné lokalitě jasně převažuje souhlas občanů, zastupitelstva a dotčených orgánů s navrženým využitím území. Veřejné prostranství, veřejná zeleň a komunikace (veřejné prostory) jsou plochy, které zajišťují předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromý zájmů na rozvoji území.(dle § 18, odst. 2 zák. č.183/2006 Sb. v úplném znění).

10. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky.
Ve stanovené lhůtě nebyly k návrhu změny uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 6 územního plánu obce Kácov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Mistostarosta obce

Jaroslav Koubek

MĚSTYS KÁCOV

285 09 Kácov 157

IČ: 00 236 144

DIČ: CZ00236144

Starostka obce

Mgr. Soňa Křenová

Účinnost: Toto opatření obecné povahy (změna č. 6 územního plánu obce Kácov) nabývá dle ust. §173 odst.1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky tj. 2013