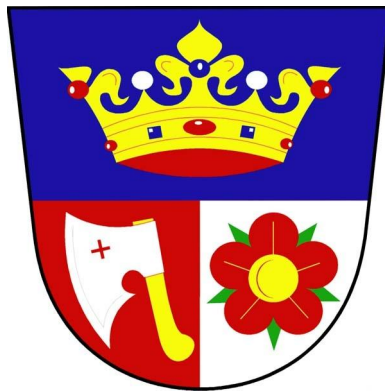


# ZMĚNA Č. 15 ÚPO KÁJOV

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: březen 2025

Paré číslo: **1**



**Projektant:** Projektový ateliér AD s.r.o.  
Husova 4, 370 01 České Budějovice  
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

**Pořizovatel:** Obecní úřad Kájov  
Kájovská č.p. 100  
382 21 Kájov

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 15 ÚPO  
VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Kájov**

DATUM VYDÁNÍ:

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

**Ing. arch. Jindřiška Kupcová**

PODPIS:

## Obsah

<b>TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>4</b>
a) vymezení zastavěného území .....	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	5
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	6
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití .....	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit <sup>12</sup>	
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	12
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	12
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	12
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	12
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>14</b>
a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu.....	14
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	14
c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a územní studií krajiny.....	14
d) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	15
e) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	16
f) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	16
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	16
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	16
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	17
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	22
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	23
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	23
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	24
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	24

## **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

Zastupitelstvo obce Kájov, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení §§ 55a a 55b a ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

### **Změnu č. 15 územního plánu obce Kájov**

(dále též jen „Změna č. 15 ÚPO Kájov“)

## TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) vymezení zastavěného území

Nemění se.

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č. 15 ÚPO Kájov nemění.

Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Zastavitelná plocha **SV2**, vymezená změnou, navazuje na zastavěné území sídla Kladné. Plocha **VL1** je částečně plochou přestavby a z části plochou zastavitelnou. Dopravní koridor **D1** je vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití. Změna č. 15 stanovuje podmínky pro využití navržených ploch, a to zejména výškové limity nové zástavby a celkovou zastavěnost stavebního pozemku. Z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území.

### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navržená ÚPO Kájov se nemění, pouze doplňuje o lokality řešené Změnou č. 15 ÚPO Kájov.

Změna č. 15 ÚPO Kájov řeší návrh jedné zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (**SV2**), jedné zastavitelné plochy a přestavby na výrobu lehkou (**VL1**) a dopravního koridoru pro cyklostezku (**D1**).

Plocha SV2, která je umístěna mezi stávající obytnou zástavbou sídla Kladné, je určena pro realizaci jednoho rodinného domu. Jedná se o nový návrh.

Plocha VL1, která je tvořena jedním stávajícím objektem určeným k přestavbě a navazující zastavitelnou plochou, je určena pro výrobu lehkou.

Koridor dopravy D1, který je vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití, je určený pro umístění Vltavské cyklostezky. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

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

V rámci urbanistické koncepce je pro plochy řešené změnou č. 15 stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dále jsou nastaveny podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití....

#### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCHY
<b>VL1</b>	<b>Výroba lehká</b> – zastavitelná plocha a plocha přestavby na severním okraji sídla Lazec, v k.ú. Křenov u Kájova. <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno individuálně. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, návrh krajinné památkové zóny, soustavu Natura 2000 - evropsky významná lokalita, III. zónu CHKO, ochranné pásmo radioreléové trasy. Řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.
<b>SV2</b>	<b>Smíšená obytná venkovská</b> – zastavitelná plocha na severním okraji sídla Kladné, v k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou i

	odkanalizování bude řešeno individuálně. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, vodovod. Řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.
--	---

## SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov.

### d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

## KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Dopravní obsluha ploch **VL1** a **SV2** bude řešena ze stávajících místních komunikací. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

V rámci oprav a úprav stávajících komunikací je (bez požadavku na změnu ÚPO) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava trasy za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

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

Změna č. 15 ÚPO Kájov prověřuje záměr na vybudování koridoru pro umístění „Vltavské cyklostezky“ ve správním území obce Kájov. Podkladem pro vymezení tohoto koridoru byla Studie proveditelnosti Vltavské cyklostezky, úsek Vyšší Brod – Český Krumlov (zpracovatel: Zenkl CB, spol. s.r.o., projektant: Ing. Ondřej Talíř, datováno: srpen 2024).

Koridor s označením **D1** byl vymezen překryvnou funkcí a jako veřejně prospěšná stavba.

### Koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití

OZNAČENÍ KORIDORU	POPIS KORIDORU
<b>D1</b>	<b>Dopravní koridor</b> – pro umístění Vltavské cyklostezky. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, návrh krajinné památkové zóny, soustavu Natura 2000 - evropsky významná lokalita, III. zónu CHKO, ochranné pásmo el. vedení, ochranné pásmo výroby elektřiny, ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, ochranné pásmo dopravních tras, hlukové isofony 60 dB a 50 dB, vzdálenost 30 m od okraje lesa, návrh ochranného pásma vodního zdroje, ochranné pásmo ČOV, hranice záplavového území Q100 a aktivní zóna, radioreléová trasa, lokální biocentrum funkční a lokální biokoridor funkční. Řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Plocha **VL1** v sídle Lazec i plocha **SV2** v sídle Kladné bude zásobována z individuálního zdroje pitné vody.

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

Odkanalizování plochy **VL1** v sídle Lazec i plochy **SV2** v sídle Kladné bude řešeno individuálně.

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

### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

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

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

## KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Území řešené Změnou č. 15 ÚPO Kájov není v dosahu plynovodu.

## KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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

V území řešeném Změnou č. 15 se nenachází centrální zdroj tepla.

### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

### VOJENSKÉ ZÁJMY

Nemění se, zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

### CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 15 ÚPO Kájov vliv. Zůstává v platnosti řešení dle platné ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 15 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 15 ÚPO Kájov se nenavrhují ani nedoplňují nové prvky územního systému ekologické stability.

Jižní část řešeného úseku koridoru D1 křížuje lokální biokoridor **LBK 39**, severní část koridoru D1 zasahuje do lokálního biocentra **LBC 16**. S ohledem na budoucí využití pro cyklostezku, vedoucí převážně v trase bývalé železnice, nebude funkčnost prvků narušena.

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

#### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Hranicí záplavového území  $Q_{100}$  a hranicí aktivní zóny je částečně dotčen pouze koridor **D1**.

#### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 15 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

#### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 15 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 15 ÚPO Kájov nevymezuje plochy pro rekreaci.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 15 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely**

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

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Lokality řešené změnou č. 15 jsou v grafické části znázorněny barvou, grafikou a specifickým kódem.

### DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

#### Obecně

##### Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

##### Doplňková stavba

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

### Plošné podmínky využití území

#### Intenzita využití stavebního pozemku

- je stanovena obecně procentem pro danou plochu s tím, že v případě více stavebních pozemků platí tato intenzita (%) pro každý stavební pozemek s jednou hlavní stavbou. (Pozn.: jeden stavební pozemek může být složen z více parcel).

*Např. plocha vymezená v grafické části pod jedním označením SV (složená z 5 stavebních pozemků), na které je připuštěna max. intenzita využití pozemku 40 %, nesmí být zastavěna z 40 % pouze na jednom pozemku, nýbrž na každém stavebním pozemku uvažovaném pro jednu hlavní stavbu.*

#### Stavební pozemek

- stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

#### Intenzivně využívaná část pozemku

- je součet „zastavěné plochy pozemku“ \*1) a všech zpevněných ploch \*2);
- \*1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

*\*2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmout původní ornici (zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu, apod.).*

#### Zbytková plocha

- zbytková plocha vzniká oddělením pozemku pro další hlavní stavbu v zastavěném území.

### Velikost stavební parcely

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.

### Výškové podmínky využití území

#### Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí světlá výška podlaží budovy 2,5 - 3,0 m;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;

- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

### **Podkroví**

- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnitřním líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy (měřeno od hrubé podlahy).

### **Půda**

- prostor mezi stropem nad posledním nadzemním podlažím a konstrukcí šikmé střechy.

### **Podsklepení**

- za podsklepení je považován prostor, který je minimálně 1,5 m pod úrovní původního rostlého terénu alespoň polovinou půdorysné plochy objektu.

### **Další použité pojmy**

#### **Drobné stavby**

- pozemní stavby, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m.

#### **Stavba s polyfunkčním využitím**

- stavba slučující více využití dle hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití v jednom objektu.

#### **Ubytování v soukromí**

- přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně v bytovém domě, rodinném domě, stavbě pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).

#### **Vedlejší samozásobitelské hospodářství**

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

#### **Drobná řemeslná a výrobní zařízení**

- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jehož negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).

#### **Malé vodní plochy**

- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.

#### **Činnosti narušující okolní prostředí**

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

#### **Odpočívky**

- lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.

### **PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES, vyjma záměrů nadmístního významu obsažených v AZÚR.



**Přípustné využití (vyjma nezastavěného území)**

- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- malé vodní plochy do 0,05 ha;
- veřejná prostranství, zeleň;
- požární nádrže.

**Nepřípustné využití**

- mobilní domy, obytné přívěsy;
- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů (vyjma ložisek nerostných surovin a chráněných ložiskových území);
- umístování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;

**Podmínky pro výškové využití území**

- u veškerých staveb v celém správním území je přípustná možnost podsklepení.

Smíšené obytné venkovské	SV2
<b>Hlavní využití</b>	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím.	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);</li> <li>- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);</li> <li>- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);</li> <li>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;</li> <li>- průmyslová výroba a sklady;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou</li> </ul>	

slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	<b>max. 40 %.</b>
Velikost stavební parcely	bez omezení, avšak <b>max. 1 hlavní stavba</b> ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 40 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<b>max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní (max. 13,0 m).</b>

<b>Výroba lehká</b>	<b>VL1</b>
Hlavní využití	
- pozemky, stavby a zařízení lehkého průmyslu	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby pro lehké strojírenství a pro spotřební průmysl (např. výroba nábytku);</li> <li>- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr;</li> <li>- zařízení pro obchod a administrativu;</li> <li>- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;</li> <li>- motoristické služby (např. čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoservisy);</li> <li>- veřejná prostranství a izolační zeď.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;</li> <li>- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojeví mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.</li> </ul>	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zasahují mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí;</li> </ul>	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 75%.</b>
Velikost stavebních parcel	stávající nebo <b>min. 1 000 m<sup>2</sup></b> ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití

	stavebního pozemku 75 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 15,0 m.</b>
<b>Dopravní koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem D1</b>	
Hlavní využití	
- dopravní infrastruktura - cyklostezka	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků;</li> <li>- silnice, místní a účelové komunikace,</li> <li>- náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty;</li> <li>- různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná);</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- plochy pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
- v místě překryvu dopravního koridoru s prvky ÚSES je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES.	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zasahují mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území);</li> <li>- stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.</li> </ul>	

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

### PODMÍNKY VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY

Podmínkou realizace staveb je zajištění jednotlivých sítí infrastruktury a dopravního napojení.

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

### OCHRANA OVZDUŠÍ

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

### UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY

V zájmovém území MO budou nové stavební záměry projednány s Ministerstvem obrany a jejich realizace bude podmíněna kladným stanoviskem MO.

### UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL. Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů.

### OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je před zahájením výstavby nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

## **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ (POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ)**

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

### **Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

V plochách v blízkosti silnic I., II. a III. tříd, železnice a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

### **Ochrana před negativními vlivy z provozu**

Pro plochy smíšené obytné venkovské (jejichž přípustné využití umožňuje výrobu a služby), plochy občanského vybavení, plochy výroby zemědělské a lesnické, plochy lehké výroby, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

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

Změnou č. 15 je vymezena veřejně prospěšná stavba - dopravní koridor D1 pro umístění cyklostezky.

### **Dopravní infrastruktura**

KÓD	ÚČEL
<b>D1</b>	Dopravní koridor pro umístění Vltavské cyklostezky - vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití

## **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Nejsou změnou č. 15 ÚPO navrhovány.

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

Návrhem Změny č. 15 Územního plánu obce Kájov nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

## **j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změnou č. 15 ÚPO nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

Dokumentace výrokové části Změny č. 15 ÚPO Kájov obsahuje 12 stran A4 textové části.

Grafická část územního plánu je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:

1. Výkres základního členění území 1 : 5000
2. Hlavní výkres 1 : 5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000

# ODŮVODNĚNÍ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu

Řešené území Změny č. 15 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 15 ÚPO Kájov je výsledkem procesu projednávání Návrhu obsahu změny s dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 15 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 15 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. III/2024/36 ze dne 25. 06. 2024 a následně usnesením č. VI/2024/58, ze dne 17. 12. 2024. Návrh obsahu Změny č. 15 ÚPO Kájov byl zaslán krajskému úřadu k posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 69377/2024 dne 05.06.2024. Po rozšíření zadání Změny č. 15 ÚPO Kájov bylo krajským úřadem vydáno Stanovisko k obsahu návrhu změny územního plánu Kájov pod č.j. KUJCK 138394/2024 dne 25.11.2024.
2. Projektantem Změny č. 15 ÚPO Kájov je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
3. Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 15 územního plánu obce Kájov.

- bude doplněno po projednání

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

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

Velikost řešeného území změny je dána velikostí řešených lokalit **VL1** v katastrálním území Křenov u Kájova, **SV2** v k.ú. Kladné a koridoru **D1** v k.ú. Kladné.

Na sousední správní území má přímou vazbu pouze dopravní koridor pro umístění cyklostezky. Komplexním záměrem je vybudování „Vltavské cyklostezky“ (Nová Pec - Lipno (po obou březích) - Vyšší Brod - Rožmberk nad Vltavou - Český Krumlov - Zlatá Koruna - České Budějovice - Hluboká nad Vltavou). V současné době chybí návaznost koridoru na sousední správní území města Větřní, jehož správní území je záměrem rovněž dotčeno. Z důvodu významnosti a veřejné prospěšnosti této připravované stavby v celospolečenském měřítku a zajištění její budoucí realizace, jsou proto v současnosti, pokud je to nezbytné, pořizovány změny územních plánů dotčených obcí za účelem vymezení koridoru. Tím bude návaznost koridoru zajištěna.

### c) vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a územní studií krajiny

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, V PLATNÉM ZNĚNÍ, TJ. VE ZNĚNÍ AKTUALIZACÍ Č. 1 - 7

Změna č. 15 územního plánu obce Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

Řešené území se dle PÚR nachází ve specifické oblasti SOB1. V 1. Aktualizaci ZÚR JČK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v této zpřesněné specifické oblasti již nenachází.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem obce a jeho následnými změnami. Změna č. 15 tyto republikové priority respektuje. Pro změny lokálního významu SV2 a VL1 žádné další požadavky dle PÚR nevyplývají.

Návrh dopravního koridoru pro cyklostezku D1 vytváří, v souladu s republikovými prioritami, podmínky pro environmentálně šetrnou formy dopravy.

#### VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE V PLATNÉM ZNĚNÍ 1. - 3., 4.a, 5. - 9., 11. A 13. AKTUALIZACE A ROZSUDEK N-OB5/15/2016

Změna č. 15 ÚPO Kájov není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Správní území obce zasahuje do Rozvojové oblasti nadmístního významu Českokrumlovsko **N-OB5**. Změna č.

15 ÚPO Kájov neřeší záměry, pro které by z hlediska územně plánovací činnosti a rozhodování v území **N-OB5** vyplývaly konkrétní zásady.

Z hlediska cílových charakteristik krajiny je část území řešeného změnou č. 15 (SV2 a D1) zařazena do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Tzn. území, do kterého má směřovat především urbanistický rozvoj kraje. Změnou č. 15 jsou zásady pro jeho využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území. Plocha VL1, náležící do typu krajiny lesoplní, nemá významný vliv na charakter tohoto typu krajiny.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem obce a jeho následnými změnami. Změna č. 15 tyto priority respektuje.

*Pozn.: Veškeré jevy související se Zásadami územního rozvoje budou zapracovány do ÚP Kájov, na kterém jsou již zahájeny práce.*

## **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE**

Změna č. 15 ÚPO Kájov byla posouzena ve vztahu k Územní studii krajiny Jihočeského kraje (dále též jen „ÚSK JČK“). Pro záměry řešené změnou č. 15 jsou ÚSK JČK stanoveny zásady pro využívání krajiny vyplývající z jednotlivých krajinných typů a krajinných oblastí, které jsou vymezeny na základě analýzy při zohlednění veškerých zájmů v krajině a stanovení jejich cílových kvalit včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. V územích řešených změnou jsou vymezeny následující krajinné jednotky:

**Krajinný typ** (s popisem současné charakteristiky):

**17 výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský** - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převažujícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

**18 výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní** - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převažujícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch a zpravidla s nízkým zastoupením sídel.

**Krajinná oblast** (s popisem charakteru a prostorového uspořádání):

### **10 Krumlovská**

- náleží k větším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – převažuje výrazně zvlněný až členitý reliéf, výraznou osou krajinné oblasti je hluboce zaříznuté údolí Vltavy, četně se skalními útvary či tvary mrazového zvětrávání, které je ve svém průběhu proměnlivě sevřené.
- využití krajiny – mozaika různě velkých ploch způsobů využití – lesy, louky a pastviny, místy s množstvím drobných struktur mezí, kamenic a doprovodných porostů cest či vodních toků, orná půda zaujímá malou rozlohu v rovinatějších polohách (plochá temena hřbetů, mírné svahy v oblasti u Bohdalovic jižně od Větrní a v širším okolí Kájova). V oblasti je situováno několik větších sídel (Český Krumlov, Větrní, Kájov, Hořice na Šumavě, Vyšší Brod a Rožmberk), mimo tato sídla má osídlení charakter venkovský, většinou se jedná o drobná sídla;
- jedinečnost krajiny – dynamická vertikálně i horizontálně značně členitá krajina hluboce zaříznutého údolí Vltavy, oblast Českého Krumlova s historicky cenným jádrem zasazeným ve výrazném krajinném rámci řeky Vltavy a horského hřbetu Kletě.

Při navrhování záměrů ve změně č. 15 (jedna zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům SV2 a jedna zastavitelná a přestavbová plocha lehké výroby VL1) byl zohledněn charakter sídel Kladné a Lazec, zejména zachování kompaktnosti sídel. Dopravní koridor pro umístění Vltavské cyklostezky nabízí novou nabídku sportovního i rekreačního využití bez areálových zařízení a staveb.

**Změna č. 15 Územního plánu obce Kájov zahrnuje výše uvedené principy a není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.**

## **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, tudíž soulad se změnou č. 15 nebyl posuzován.

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

Změna č. 15 ÚPO Kájov je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny v platné ÚPD.

- změna č. 15 minimalizuje nový zábor zemědělského půdního fondu, zábor lesního půdního fondu neprovádí;



- změna stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- zastavitelná plocha SV2 vyplňuje prostor mezi stávající obytnou zástavbou, zastavitelná plocha VL1 doplňuje stávající objekt určený k přestavbě;
- změna vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů – navrhované plochy jsou dobře napojitelné na dopravní systém.

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

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

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

- bude doplněno po veřejném projednání

#### g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

1. Krajský úřad – Jihočeský kraj **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 15 ÚPO Kájov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (č.j. KUJCK 69377/2024 ze dne 05. 06. 2024). (Pozn.: Krajský úřad je příslušný pouze k záměru s označením SV2).

2. Krajský úřad – Jihočeský kraj **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 15 ÚPO Kájov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (č.j. KUJCK 138394/2024 ze dne 25. 11. 2024). (Pozn.: vymezení koridoru pro umístění „Vltavské cyklostezky“).

3. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ve svém Stanovisku k zadání změny ÚPO (č.j. 1037/JC/25 ze dne 26.2.2025) konstatuje, že navrhovaný obsah změny č. 15 územního plánu obce Kájov (změny ÚPO) je takového charakteru, že u něj lze zcela vyloučit významný vliv na ptáčích oblasti a evropsky významné lokality (dále EVL).

Stanovisko je vydáváno pro část změny ÚPO týkající se území CHKO a EVL Blanský les.

Agentura rovněž nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPO na životní prostředí. (Pozn.: stanovisko je vydáno pouze pro plochu VL1).

#### h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Jak se uvádí v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

#### i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ke změně č. 15 ÚPO Kájov nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

#### j) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-5) uvedenými ve vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)

Předmětem změny č. 15 bylo dle Obsahu návrhu změny č.15 územního plánu obce Kájov posouzení lokalit:



- **posouzení záměru změny způsobu využití na výrobu drobnou - dílna reklamní agentury včetně zázemí (zásobování, kompresorovna) na pozemku parc. č. 142 v k.ú. Křenov u Kájova, případně posoudit také pozemky parc. č. 1115/2, 1115/8 a 498**
  - stávající objekt byl navržen k přestavbě na plochu výroba lehká, související navazující pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha se stejným způsobem využití, pod společným označením **VL1**.
- **posouzení záměru změny způsobu využití na bydlení v RD, pozemek parc. č. 569/6, k.ú. Kladné**
  - byla vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská s označením **SV2**, určená pro max. jeden rodinný dům.
- **vymezení koridoru pro umístění Vltavské cyklostezky ve správním území obce Kájov v rozsahu dle grafické přílohy**
  - byl vymezen dopravní koridor pro umístění Vltavské cyklostezky - vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití jako veřejně prospěšná stavby s označením **D1**. Podkladem pro vymezení tohoto koridoru je Studie proveditelnosti Vltavské cyklostezky, úsek Vyšší Brod – Český Krumlov, zpracovatel: Zenkl CB, spol. s.r.o., projektant: Ing. Ondřej Talíř, datováno: srpen 2024.

## k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

### ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 15 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků investorů na provedení změn (VL1, SV2). Koridor Vltavské cyklostezky (D1) je zpracován na základě objednávky Krajského úřadu Jihočeského kraje.

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

Změnou nově vymezená zastavitelná plocha s označením **SV2** je zařazena do ploch smíšených obytných venkovských. Další nově vymezená plocha s označením **VL1** (zčásti zastavitelná a zčásti přestavbová) je zařazena do ploch výroba lehká. Návrh Vltavské cyklostezky je vymezen jako dopravní koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití s označením **D1**. Všechny tyto plochy s rozdílným způsobem využití mají stanovené předpoklady a podmínky pro jejich využití.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené změnou č. 15 obsahují podmínky pro plošné využití území (intenzita využití stavebního pozemku, velikost stavební parcely) a pro výškové využití území.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Územním plánem se stanovují podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití:

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití a jeho charakter.

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

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

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

### PODMÍNKY STANOVENÉ ZMĚNOU ÚPO

- **INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

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

pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují). Zastavitelné plochy byly navíc posouzeny individuálně a z toho důvodu mají stanovenou odlišnou intenzitu využití stavebního pozemku.

#### - VELIKOST STAVEBNÍCH PARCEL

Jedná se o minimální výměru vymezeného stavebního pozemku pro hlavní využití. Velikost stavebních parcel je stanovena několika způsoby, např. u plochy SV2 byla výstavba je limitována konkrétním maximálním počtem hlavních staveb. U plochy VL1 je stanovena minimální výměra v m<sup>2</sup>. Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

#### - VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Změnou ÚPO je regulována výšková hladina zástavby jak nové, tak i současné (zohlednění při stavebních úpravách). K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Z urbanistického hlediska je vhodné zachovat výškovou hladinu, která převažuje v jednotlivých částech sídel. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu v metrech, u plochy SV2 navíc v počtu nadzemních podlaží s možností využití podkroví.

### ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

#### SV2 - smíšená obytná venkovská

Změna č. 15 reaguje na konkrétní požadavek investora na výstavbu jednoho rodinného domu. Lokalita doplňuje zastavěné území sídla Kladné. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, odkanalizování a zásobování vodou bude řešeno individuálně. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na půdě s III. třídou ochrany ZPF. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. Záměr na zástavbu v lokalitě SV2 vychází z konkrétního požadavku investora a je tedy reálný předpoklad, že bude moci být využito k okamžité výstavbě.

#### VL1 - výroba lehká

Plocha je tvořena stávajícím objektem, u kterého se mění způsob využití - jedná se tedy o přestavbu. S tím souvisí návrh zastavitelné plochy se stejným způsobem využití, která je tvořena pozemky navazujícími na stávající objekt. Konkrétním záměrem investora je využívat tento prostor pro drobnou výrobu - dílnu reklamní agentury, včetně zázemí, což mu dosavadní způsob využití neumožňoval. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, odkanalizování a zásobování vodou bude řešeno individuálně. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na ostatní, nezemědělské půdě. Záměr v lokalitě VL1 vychází z konkrétního požadavku investora a je tedy reálný předpoklad, že bude moci být využito k okamžité realizaci.

### ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INRASTRUKTURY

#### Dopravní infrastruktura

Pro dopravní obsluhu ploch VL1 a SV2 bude využito stávajících místních komunikací.

Předmětem změny ÚPO je vymezení koridoru pro umístění „Vltavské cyklostezky“ ve správním území obce Kájov. Jedná se o část plánovaného úseku mezi Vyším Brodem a Českým Krumlovem, který je součástí komplexního záměru vybudování „Vltavské cyklostezky“.

Projekt „Vltavské cyklostezky“ vznikl na základě jednání dotčených měst a obcí, JCCR, Nadace Jihočeské cyklostezky, Českokrumlovského rozvojového fondu, organizace Český Krumlov Tourism, TO Českobudějovicko-Hlubocko a Jihočeského kraje v polovině roku 2019. Cílem je realizace „Vltavské cyklostezky“ v úseku Nová Pec – Týn nad Vltavou v předpokládané délce 188,4 km. Záměrem je maximální přiblížení „Vltavské cyklostezky“ k řece v co největším kontaktu se systémy veřejné dopravy, vytvoření nové nabídky sportovního i rekreačního využití pro širokou veřejnost, vytvoření nových investičních příležitostí a pracovních míst pro obce a subjekty v dosahu řeky. Snahou je převedení stávající cyklotrasy v max. míře ze silnic II. a III. třídy na místní a účelové komunikace a vybudování zcela nových úseků cyklostezky.

Záměr navazuje na evropskou síť cyklostezek (EuroVelo7) s předpokládaným propojením do Horního Rakouska, Bavorska a Středočeského kraje. Propojení atraktivních turisticky přitažlivých lokalit – jižní část Šumavy, Lipno, Vyšší Brod, Rožmberk, Český Krumlov, Zlatá Koruna, České Budějovice, Hluboká nad Vltavou, vytváří výjimečný produkt jak pro rozvoj cestovního ruchu, tak i pro obyvatele Jihočeského kraje

jako součást občanské vybavenosti, významně rozšiřuje možnosti volnočasových aktivit a zvyšuje atraktivitu dotčeného území, či umožňuje každodenního dojíždění do škol a do zaměstnání.

Celý projekt je rozdělen do několika úseků, z nichž některé části jsou již zrealizovány (zejména okolí Lipenska, Českých Budějovic a Hluboké nad Vltavou), některé části jsou ve fázi zpracování studie proveditelnosti a na některých úsecích v současnosti probíhají vlastní projekční práce.

V některých správních územích dotčených obcí není „Vltavská cyklostezka“ v předmětném územím plánu vymezena, případně je vymezena v jiném místě, než je v současnosti připravována. Z důvodu významnosti a veřejné prospěšnosti této připravované stavby v celospolečenském měřítku a zajištění její budoucí realizace, jsou proto v současnosti, pokud je to nezbytné, pořizovány změny územních plánů dotčených obcí za účelem vymezení koridoru pro umístění „Vltavské cyklostezky“.

## ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Vodohospodářské řešení

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

##### Sídlo Lazec

Sídlo Lazec (610,00 – 588,00 m n.m.) nemá vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje. Z toho důvodu bude i plocha **VL1** zásobována individuálně.

##### Sídlo Kladné

Sídlo Kladné (566.00 – 537.00 m n.m.) nemá vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje. Z toho důvodu bude i plocha **SV2** zásobována individuálně.

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

##### Sídlo Lazec

Sídlo Lazec nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Z toho důvodu bude i plocha **VL1** odkanalizována individuálně.

##### Sídlo Kladné

Sídlo Kladné nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Z toho důvodu bude i plocha **SV2** odkanalizována individuálně.

### Energetické řešení

#### ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

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

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Území řešené změnou č. 15 není plynofikováno.

#### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území bude popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, větrných elektráren, solárních kolektorů.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající systém se Změnou č. 15 ÚPO Kájov nemění.

## RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Území řešené změnou č. 15 v se nachází v oblasti s převažujícím radonovým indexem 2 (střední).

Případná výstavba je podmíněna podrobným radonovým průzkumem. Určení kategorie radonového rizika na jednotlivém stavebním pozemku není možno provádět odečtením z mapy jakéhokoliv měřítka, ale pouze měřením radonu v podloží na konkrétním místě tak, aby byly zohledněny lokální, mnohdy velmi proměnlivé geologické podmínky.

## CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 15 ÚPO Kájov nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO Kájov. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového – Havarijního plánu Jihočeského kraje.

K objektům musí být zřízena přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel o odpovídajících parametrech technických předpisů. K objektům musí být zajištěno zásobování požární vodou pro zasahující požární jednotky požární ochrany. Zařízení pro zásobování požární vodou musí odpovídat parametrům technických norem.

## VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ

Území řešené změnou č. 15 leží uvnitř ochranného pásma radiolokačního zařízení České Budějovice.

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

### ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany (*dále též jen „MO“*):

- **LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ve zbylé části koridoru RR směrů lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

- **Koridor podpovrchové sítě - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

- **Zájmové území anténních prvků na stanovišti Klet' (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu),** ve kterých požadujeme respektovat následující podmínky:

- **do 200 m** od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm. (zasahuje do ORP Jindřichův Hradec, ORP Český Krumlov, ORP České Budějovice, ORP Písek)

V tomto vymezeném zájmovém území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

- **Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany

(dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 107.

- **Vodovodní síť včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 68.

- **Sít' kanalizačních stok včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 70.

- **Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 73.

- **Zájmové území Vojenského újezdu Boletice, vymezeném ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, které je nutno respektovat podle § 30, zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Jedná se o území v šířce 1000 m kopírující hranici vojenského újezdu Boletice.** V tomto vymezeném území v níže uvedených případech lze vydat územní rozhodnutí a povolení staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 108:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba a rekonstrukce vedení vn a vvn;
- výstavba větrných elektráren, bioplynových stanic, fotovoltaických elektráren a objektů dalších zdrojů energií;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice apod.);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba staveb tvořící dominanty v terénu,
- výsadba vzrostlé zeleně (větrolamů apod.);
- výstavba vodních děl (přehrad, rybníky, poldry apod.);
- výstavba souvislých kovových překážek, průmyslových hal, objektů pro výrobu a služby;
- výstavba staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení;
- výstavba ČOV;
- výstavba hlavních řadů technické infrastruktury regionálního a nadregionálního významu;
- stavby, při nichž by došlo k dotčení vlastnických práv ČR - Ministerstva obrany;
- budování nových nebo rozšiřování stávajících skládek odpadů.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

#### **OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do navrženého ochranného pásma vodního zdroje.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO ČISTÍRNÝ ODPADNÍCH VOD**

Území řešené změnou č. 15 se dotýká ochranného pásma čistírny odpadních vod.

#### **HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do záplavového území Q100 a aktivní zóny toku Polečnice.

**OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍCH TRAS**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do ochranného pásma silnice a železnice.

**VZDÁLENOST 30 M OD OKRAJE LESA**

Do území řešeného změnou č. 15 zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

**KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do navržené krajinné památkové zóny Chvalšinsko.

**EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do Evropsky významné lokality Blanský les.

**CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do III. zóny Chráněné krajinné oblasti Blanský les.

**RADIORELÉOVÉ TRASY**

Územím řešeným změnou č. 15 prochází radioreléové trasy.

**VODOVOD**

Územím řešeným změnou č. 15 prochází vodovodní řad s ochranným pásmem.

**ELEKTRICKÉ VEDENÍ**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do ochranného pásma elektrického vedení.

**VÝROBNA ELEKTŘINY**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do ochranného pásma výroby elektřiny (fotovoltaická elektrárna).

**VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

**ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Území řešené změnou č. 15 zasahuje do lokálního biocentra a biokoridoru.

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

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

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

- návrhem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody;
- není prováděn zábor lesního půdního fondu, zábor zemědělského půdního fondu je proveden na půdě průměrné kvality a rozsahu pro 1 RD;
- změna stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného a nepřípustného využití;
- změna vytváří podmínky pro environmentálně šetrnou formy dopravy.

**Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř:** míra pozitivního vlivu změny č. 15 na hospodářský pilíř je zanedbatelná.

**Naplnění priorit pro zajištění soudržnost společenství obyvatel území – sociální pilíř:** míra pozitivního vlivu změny č. 15 na sociální pilíř je zanedbatelná.

**I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Koncepce změny č. 15 vychází z ÚPO Kájov a jeho následných změn.

U některých zastavitelných ploch vymezených platnými ÚPD již došlo k jejich částečnému zastavění, přesto je jich v současné době stále dostatek. Řada navržených pozemků se však váže na nutnost zainvestování, které není možné buď z důvodů extrémně vysokých nákladů na podmiňující investice, nebo z důvodů nemožnosti získání souhlasu majitelů pozemků, přes které jsou vedeny podmiňující investice pro výstavbu. Z toho důvodu jsou, na základě prověření záměru soukromého vlastníka, změnou č. 15 vytvořeny podmínky pro nový způsob využití území. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení

(snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Proto je vymezena plocha smíšená obytná venkovská SV2 pro výstavbu maximálně jednoho rodinného domu. Záměr na výstavbu v lokalitě vymezené změnou č. 15 vychází z konkrétního požadavku investora a je reálný předpoklad, že bude moci být využita k okamžité výstavbě.

Změna č. 15 vymezuje jednu zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou o celkové výměře cca 0,15 ha. Na ploše je uvažováno s výstavbou maximálně jednoho rodinného domu, tzn. s nárůstem počtu obyvatel o 3 obyvatele (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD). Další záměry řešené změnou č.15 (VL1 a D1) nemají na nárůst počtu obyvatel vliv. Z toho vyplývá, že Změnou č. 15 nedojde k výraznému navýšení zastavitelných ploch.

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

Změnou č. 15 územního plánu obce Kájov nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

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

### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

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

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

#### INVESTICE DO PŮDY

Ve správním území obce Kájov jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

#### TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
SV2	Smíšená obytná venkovská	0,15	0	0,15	0	0	0,15	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0,15</b>	<b>0</b>	<b>0,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zastavitelná plocha **SV2** je vymezena v prostoru mezi zastavěným územím sídla Kladné a tím uceluje toto zastavěné území s převážně obytnou funkcí. Plocha, která je určena pro realizaci maximálně jednoho rodinného domu, je dobře napojitelná na dopravní infrastrukturu. Nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, tedy na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany. Na ploše jsou provedeny meliorace.

Plocha **VL1** je tvořena stávajícím objektem, u kterého se mění způsob využití (plocha přestavby) a související zastavitelnou plochou, která je novým návrhem. U přestavby se zábor ZPF neprovádí a zastavitelná část plochy se nachází na ostatní ploše, tzn., že se zábor ZPF také neprovádí.

Dopravní koridor **D1** je vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití - zábor ZPF se neprovádí.

**ZÁVĚR**

Ve Změně č. 15 ÚPO Kájov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případě kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

**PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA****ZÁBOR PUPFL**

Změnou č. 15 ÚPO není prováděn zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

**PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA**

Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahuje pouze dopravní koridor pro cyklostezku, který je vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití.

**o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

*- bude doplněno po projednání*

**p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

*- bude doplněno po projednání*

Grafická část odůvodnění Změny č. 15 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje 2 výkresy:

4. Koordinační výkres 1: 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdních fondů 1: 5 000



**POUČENÍ:**

Proti změně č. 15 územního plánu obce Kájov vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
místostarosta

.....  
starosta