

## Obec Kájov

Č.j.: 65/2011

V Kájově dne 27.12.2011

# ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KÁJOV

**Zastupitelstvo obce Kájov**, příslušné podle § 6 odst.5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon"), za použití ustanovení § 43 odst.4 a § 55 odst.2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a §§ 10, 11 a 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), po provedeném řízení podle §§ 50 – 53 a v souladu s § 54 stavebního zákona, na základě usnesení č. 65/2011 ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu

**v y d á v á**

tuto **změnu č. 1 územního plánu obce Kájov**.

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP KÁJOV VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE KÁJOV	Razítka
ČÍSLO JEDNACÍ	65/2011	
DATUM VYDÁNÍ ÚPD	2.1.2012	
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI	18.1.2012	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE	ING. JANA HERMANOVÁ	
FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY	VEDOUcí ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A PAMÁTKOVÉ PÉČE, ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, MĚSTSKÉHO ÚŘADU ČESKÝ KRUMLOV	

**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK**

Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998



## Obsah

<b>TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>3</b>
a) vymezení zastavěného území .....	3
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění .....	6
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně .....	7
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	7
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	13
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	13
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	14
j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	14
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	14
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>15</b>
a) postup při pořízení změny územního plánu.....	15
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	15
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	16
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	16
e) vyhodnocení souladu zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	16
f) údaje o splnění zadání.....	16
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	18
h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	20
i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL .....	20
j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....	26
k) vyhodnocení připomínek.....	27
l) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	27

## TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací (Územní plán obce Kájov). Změnou č.1 ÚPO Kájov se nemění.

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

#### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot zůstává zachována podle schváleného ÚPO.

V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

#### VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

Veškeré plochy řešené Změnou č. 1 ÚPO Kájov jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Nová výstavba pro bydlení bude mít charakter individuálního trvalého bydlení i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Přitom je nutno respektovat okolní prostředí a měřítko stávající zástavby. Přírodní hodnoty zůstávají zachovány.

#### PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚPO KÁJOV

Pořadové číslo	Charakteristika jednotlivých lokalit
<b>B-1</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Křenov, k.ú. Kladné
<b>R-3</b>	Návrh plochy rekreace, k. ú. Křenov (plocha přestavby - část)
<b>SV-4</b>	Návrh plochy smíšené výrobní, k.ú. Kladné
<b>B-5a</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly
<b>B-5b</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly
<b>B-6</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Kladné
<b>B-7a</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Křenov
<b>VP-7b</b>	Návrh plochy veřejného prostranství, k.ú. Křenov.
<b>SV-7c</b>	Návrh plochy smíšené výrobní, k.ú. Křenov.
<b>B-7d</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Křenov
<b>TI-7e</b>	Návrh plochy technické infrastruktury, k.ú. Křenov
<b>TI-7g</b>	Návrh plochy technické infrastruktury, k.ú. Křenov
<b>B-8</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly
<b>B-9</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly
<b>SO-10</b>	Návrh plochy smíšené obytné, k.ú. Novosedly (plocha přestavby)
<b>B-11a</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Kladné
<b>VP-11b</b>	Návrh plochy veřejných prostranství, k.ú. Kladné
<b>DI-11c</b>	Návrh plochy dopravní infrastruktury, k.ú. Kladné
<b>B-12</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Kladné.
<b>B-13</b>	Návrh plochy bydlení + veřejného prostranství, k.ú. Novosedly.
<b>B-14</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly.
<b>B-15</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Novosedly.
<b>B-16</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Křenov (plocha přestavby)
<b>B-17</b>	Návrh plochy bydlení, k.ú. Křenov

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

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO Kájov.

Lokality řešené Změnou č. 1 ÚPO Kájov předpokládají především rozvoj bydlení, bydlení s podnikáním, občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu a rekreaci.

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>B-1</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v západní části sídla Nový Křenov, navazující na současně zastavěné území; k.ú. Křenov, k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – řešit střet s ochranným pásmem RSS, lokalita se nachází v OP VÚ Boletice.
<b>R-3</b>	<b>Plocha rekreace</b> - při východním okraji katastrálního území Křenov, jedná se o plochu přestavby. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo el. vedení, výhradní ložisko nerostných surovin (Křenov-Lazec), dobývací prostor Křenov 60265, poddolované území, území s archeologickými nálezy, CHKO Blanský les, Evropsky významnou lokalitu Blanský les, OP RSS.
<b>SV-4</b>	<b>Plocha smíšená výrobní</b> - jižně od sídla Kladenské Rovné, k.ú. Kladenské Rovné. <u>Obsluha území</u> – bude řešen sjezd ze stávající silnice I/39 třídy. <u>Limity využití území</u> – řešit střet s ochranným pásmem el. vedení, OP silnice, plocha se nachází v OP VÚ Boletice.
<b>B-5a</b>	<b>Plocha bydlení</b> - východně od sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa.
<b>B-5b</b>	<b>Plocha bydlení</b> - východně od sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa.
<b>B-6</b>	<b>Plocha bydlení</b> - severovýchodně navazující na zastavěné území sídla Kladné; k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem el. vedení, s územím s archeologickými nálezy.
<b>B-7a</b>	<b>Plocha bydlení</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Plocha bude řešena územní studií. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa, ochranným pásmem el. vedení (návrh dle schváleného ÚPO), OP VÚ Boletice, OP RSS. U lokality je nutné prokázat splnění hygienických limitů a zajištění ochrany před hlukem z přilehlé komunikace II. třídy.
<b>VP-7b</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem silnice, hranicí CHKO Blanský les, OP VÚ Boletice, hranicí záplavy aktivní a Q100, ochranným pásmem el. vedení, OP RSS.
<b>SV-7c</b>	<b>Plocha smíšená výrobní</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem silnice, CHKO Blanský les, OP VÚ Boletice, OP RSS.
<b>B-7d</b>	<b>Plocha bydlení</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa, OP RSS, OP VÚ Boletice.
<b>TI-7e</b>	<b>Plocha technické infrastruktury</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace.

	<u>Limity využití území</u> - řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa, OP VÚ Boletice, OP RSS.
<b>TI-7g</b>	<b>Plocha technické infrastruktury</b> - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. <u>Obsluha území</u> - ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s OP VÚ Boletice, OP RSS, OP el. vedení (návrh dle schv. ÚPO).
<b>B-8</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v centrální části sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem el. vedení, OP silnice, archeologickou lokalitou.
<b>B-9</b>	<b>Plocha bydlení</b> - východně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat hranici 50m od kraje lesa.
<b>SO-10</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - severovýchodně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
<b>B-11a</b>	<b>Plocha bydlení</b> - ležící na rozhraní katastrálních území Kladné a Křenov u Kájova v k.ú. Kladné. Plocha bude řešena územní studií. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem VÚ Boletice, OP RSS.
<b>VP-11b</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v návaznosti na plochu B-11a v západní části sídla Nový Křenov, k.ú. Kladné. Plocha bude řešena územní studií. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem el. vedení, s ochranným pásmem VÚ Boletice, ochranným pásmem vodního zdroje, OP RSS.
<b>DI-11c</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury</b> - na severozápadním okraji katastrálního území Kladné. Plocha bude řešena územní studií. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s ochranným pásmem vodního zdroje.
<b>B-12</b>	<b>Plocha bydlení</b> - navazující na zastavěné území sídla Přelštice, k.ú. Kladné. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP VÚ Boletice, území s archeologickými nálezy, OP RSS.
<b>B-13</b>	<b>Plocha bydlení + veřejného prostranství</b> - severní okraj katastrálního území Novosedly, k.ú. Novosedly. Plocha bude řešena územní studií. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat hranici 50m od okraje lesa, lokalita se částečně nachází v OP VÚ Boletice.
<b>B-14</b>	<b>Plocha bydlení</b> - východně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet se vzdáleností 50m od okraje lesa.
<b>B-15</b>	<b>Plocha bydlení</b> - východně navazující na zastavěné území sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s územím s archeologickými nálezy.
<b>B-16</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v zastavěné části sídla Křenov, k.ú. Křenov, jedná se z části o plochu přestavby - přestavba zemědělského objektu (část p.č.18/1 a p.č.18/2) a z části o nový návrh - změna kultury, z pastviny na zahradu (p.č.248). <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - řešit střet s územím s archeologickými nálezy, lokalita leží v CHKO Blanský les, OP VÚ Boletice, Evropsky významné lokalitě Blanský les, OP RSS.
<b>B-17</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části katastrálního území Křenov u Kájova, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat OP VÚ Boletice.

#### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně v obci bude rozšířen o návrh veřejných prostranství dle označení **VP-7b**, **VP-11b** a několika dalších ploch, které jsou součástí ploch bydlení **B-13**.

## d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚPO Kájov navrhuje pouze jednu plochu dopravní infrastruktury (**DI-11c**), ve které bude provedeno dopravní napojení plochy bydlení B-11a. Přístup k dalším navrženým plochám bude zajištěn napojením ze stávajících místních komunikací. Navržená plocha **SV-4** bude napojena na silnici I/39 dle platných norem a odsouhlaseno ŘSD. V návrhových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Tyto komunikace nejsou zakresleny.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ - VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

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

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

Změna č.1 ÚPO Kájov vymezuje plochu technické infrastruktury – pro čistírnu odpadních vod (**TI-7g**).

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ - ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování elektrickou energií.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ - KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Kájov je provedena plynofikace. Nové plynovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ - ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie (vyjma větrných elektráren). 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. Plynofikací je dán předpoklad k vytěšňování spalování pevných paliv. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

V území bude využíváno centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení zůstává zachována, nově je navržena lokalita **OV-7c**. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřízení prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována.

### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

## CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č.1 ÚPO Kájov nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

## NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č.1 ÚPO Kájov se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

### Záplavové území

Řešeným územím protéká vodní tok Chvalšinský potok, do jehož vyhlášeného záplavového území zasahuje lokalita **VP-7b**. Uvnitř záplavového území je možné pouze rozšiřování ploch, které budou zabraňovat především vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží, výstavba a údržba suchých poldrů, apod.).

### Protipovodňové opatření

Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení ani žádná protipovodňová opatření.

### Protierozní opatření

V návrhu Změny č.1 ÚPO Kájov není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Při východním okraji k.ú. Křenov u Kájova je vymezena přestavbová plocha pro rekreaci **R-3**.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Návrh Změny č.1 ÚPO Kájov nevymezuje nové plochy pro těžbu nerostů.

V řešeném území (lokalita **R-3**) se vyskytuje poddolované území po těžbě nerud č. 1733 s názvem „Křenov u Kájova – Lazec“, chráněné ložiskové území, dobývací prostor „Křenov“ č. 60265, registrovaný prognózní zdroj „Lazec“ a výhradní ložisko krystalického grafitu „Křenov – Lazec“.

## OBRANA A BEZPEČNOST STÁTU

Řešené území zasahuje do ochranného pásma Vojenského újezdu Boletice.

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

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Z grafické části je patrné členění řešeného území do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití.

**Definice použitých pojmů**

<b>Obecně</b>
<p>Regulativy u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu. (Například současná zastavěnost budovami může být již v současnosti vyšší, než umožňuje plošný regulativ pro možnost přístavby).</p> <p>Pro případ, že by území bylo řešené regulačním plánem, lze považovat tyto regulativy jako doporučené zadání a mohou být v průběhu zpracování RP upraveny. Do doby zpracování RP jsou regulativy ÚP závazné.</p>
<b>Plošné regulativy</b>
<p><b>Zastavěnost budovami</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;</li> </ul> <p><b>Zastavěnost celková</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám</li> <li>– celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</li> <li>– plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;</li> <li>– pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;</li> </ul>
<b>Výškové regulativy</b>
<p><b>Výška budovy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m;</li> <li>– obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m;</li> </ul> <p><b>Výška budovy do hřebene v metrech</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;</li> </ul>
<b>Prostorové regulativy</b>
<p><b>Střecha - typ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd...</li> <li>– nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);</li> <li>– u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;</li> </ul> <p><b>Střecha - sklon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd...</li> </ul> <p><b>Půdorys budovy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;</li> </ul> <p><b>Podkroví</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechem.</li> </ul>



	Kód plochy
<b>Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.) - návrh</b>	<b>B-1, B-5a, B-5b, B-6, B-7a, B-7d, B-8, B-9, B-11a, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500m <sup>2</sup> . Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
<b>Podmíněné využití</b>	
Na plochách bydlení, které jsou soustředěny podél silnice I.a II. a III. třídy, jsou zatíženy hlukem. Podmínkou pro výstavbu je prokázat eliminaci hlukové zátěže. Lokalita <b>B-7a B-15</b> je přípustná za podmínky prokázání splnění hygienických limitů nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. U lokalit, které se nacházejí ve vzdálenosti 50m od okraje lesa ( <b>B-5a, B-5b, B-7a, B-7d, B-9, B-13, B-14</b> ) budou hlavní i vedlejší stavby umístěny v minimální vzdálenosti 30m od kraje lesa, vyjma oplocení, které lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa. U lokality <b>B-16</b> budou stavby pro bydlení umístěny pouze na ploše přestavby, plocha návrhová bude využita jako zahrada bez možnosti umístění staveb pro bydlení – ust. §44 odst.1 a §12 odst.2 zák.114/1992 Sb.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m <sup>2</sup>
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střeška - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střeška - sklon	25 <sup>0</sup> - 45 <sup>0</sup>

	Kód plochy
<b>Plochy rekreace (§ 5 vyhl.501/2006 sb.) – návrh</b>	<b>R-3</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.	
<b>Podmíněné využití</b>	
Hlavní i vedlejší stavby budou umíst'ovány v minimální vzdálenosti 30m od kraje lesa, vyjma oplocení, které lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa. V chráněném ložiskovém území lze zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska pouze na základě závazného stanoviska příslušného dotčeného orgánu. Rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může vydat příslušný orgán pouze na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. <b>Střet s územím pro dobývání nerostů a navrženou plochou rekreace R-3 je nutné řešit v navazujících řízeních.</b>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	25 <sup>0</sup> - 45 <sup>0</sup>

	Kód plochy
<b>Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 sb.) - návrh</b>	<b>VP-7b, VP-11b</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

	Kód plochy
<b>Plochy smíšené obytné (§ 8 vyhl.501/2006 sb.) - návrh</b>	<b>SO-10</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, např. nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely.	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m <sup>2</sup>
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	25° - 45°

	Kód plochy
<b>Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhl.501/2006 sb.) - návrh</b>	<b>DI -11c</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy zahrnující pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například odstavné a parkovací plochy. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.	
Na plochách dopravní infrastruktury (plochy pro stezky se zpevněným povrchem) lze umísťovat drobné architektonické zařízení (např.: lavičky, přístřešky, informační tabule), technická zařízení zabezpečující provoz (např. osvětlení), dále je možné umísťovat plochy veřejného prostranství (např.: plošnou nebo liniovou zeleň), pozemky související dopravní infrastruktury (zejména pěší, běžecké a cykloturistické trasy) a technické infrastruktury.	

	Kód plochy
<b>Plochy technické infrastruktury (§ 10 vyhl.501/2006 sb.) – návrh</b>	<b>TI-7e, TI-7g</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, protipovodňová opatření. Součástí těchto ploch jsou pozemky související dopravní infrastruktury.	
<b>Podmíněné využití</b>	
U lokalit, které se nacházejí ve vzdálenosti 50m od okraje lesa ( <b>TI-7e</b> ) budou hlavní i vedlejší stavby umístěovány v minimální vzdálenosti 30m od kraje lesa, vyjma oplocení, které lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).	

	Kód plochy
<b>Plochy smíšené výrobní (§ 12 vyhl.501/2006 sb.) – návrh</b>	<b>SV -4, SV -7c</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy výroby a skladování zahrnují pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, plochy těžby, fotovoltaické elektrárny, čerpací stanice, plochy dopravní a technické infrastruktury a pozemky související veřejné infrastruktury. Bydlení je přípustné ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Dále je možné připustit plochy občanského vybavení, zejména obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství, veřejná prostranství, sociální služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.	
<b>Podmíněné využití</b>	
Výroba a skladování nebude svým negativním vlivem zatěžovat přípustné plochy občanského vybavení. Nápojení navržené lokality <b>SV-4</b> na silnici I/39 bude provedeno v souladu s platnými normami a odsouhlaseno ŘSD.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu.	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 55%
Zastavěnost celková	maximálně 75%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	max.2 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 17 m

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží např. hlukem, prachem, může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy nebo tuto hygienickou zátěž vyloučí.

### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍCH VLIVŮ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Navržená maximální hranice negativních vlivů plochy výroby a skladování je hranice, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo překročit. Je vymezena po hranici pozemku vymezeného pro toto funkční využití. Případná hranice negativních vlivů z ploch smíšených obytných bude vedena max. po hranici pozemku vymezeného pro toto funkční využití.

### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, BYDLENÍ

Hranice negativních vlivů z provozu u ploch technické infrastruktury, u ploch občanského vybavení či ploch bydlení bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku).

### PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 10m od břehové hrany. Hlavní i vedlejší stavby budou umístovány v minimální vzdálenosti 10m od okraje vodního toku s výjimkou vodních děl.

### UMISŤOVÁNÍ STAVEB VE VDÁLENOSTI 50M OD OKRAJE LESA

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 30m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa).

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

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změnou č.1 ÚPO Kájov **nejsou navrhovány** veřejně prospěšné stavby.

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č.1 ÚPO Kájov **nejsou navrhována** veřejně prospěšná opatření.

### STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Změnou č.1 ÚPO Kájov **nejsou navrhovány** stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

## h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Další VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo **nejsou** Změnou č.1 ÚPO Kájov **navrhovány**.

### **i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Návrh Změny č.1 ÚPO Kájov **vymezuje** plochy dle označení **B-7a, VP-7b, TI-7g, B-11a, VP-11b, DI-11c a B-13** u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v Hlavním výkresu a Výkresu základního členění území.

### **j) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Změna č.1 ÚPO Kájov **nedělí** návrh do jednotlivých etap.

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

1. Dokumentace územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 14 listů A4 textové části.
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 2 výkresy:

- Výkres základního členění území 1 : 2000
- Hlavní výkres 1 : 2000

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) postup při pořízení změny územního plánu

Řešené území změny č.1 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č.1 je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány státní správy, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č.1 ÚPO dotýká.

O pořízení změny č.1 ÚPO Kájov rozhodlo zastupitelstvo obce Kájov usnesením č. III/07/26 ze dne 2.4.2007. Změna je pořizována na základě požadavku obce a jednotlivých vlastníků pozemků a staveb.

Na základě územně analytických podkladů a grafické přílohy k zadání vypracované projektantem, byly pořizovatelem v návrhu zadání stanoveny v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č.1 ÚPO. Oznámení o vystavení návrhu zadání bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 12.5. 2009 a oznámeno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dne 13.5.2009. Toto zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Kájov usnesením č. III/26/10 ze dne 7.7.2010.

Společné jednání o návrhu změny č.1 ÚPO Kájov, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška.500/2006 Sb.“), proběhlo dne 9.9.2010. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 souhlasných stanovisek a vyjádření, 4 stanoviska a vyjádření s podmínkou (podmínky byly zapracovány do řešení) a 2 nesouhlasná stanoviska s řešením některých lokalit, tyto byly z návrhu řešení vyřazeny (lokality VS-7f, B-11a, VP-11b a B-18).

KÚ Jihočeského kraje České Budějovice, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, na základě pořizovatelem předloženého návrhu Změny č. 1 ÚPO Kájov a zprávy o jeho projednání, vydal po posouzení dle § 51 zákona č.183/2006 Sb., své stanovisko dne 11.2.2011 č.j.: KUIJK 4521/2011 OREG/2, ve kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky.

Na základě požadavku umístění ČOV v lokalitě TI-7g Křenov byla pořizovatelem vyžádána doplňující stanoviska KHS a MěÚ ŽP, jejich požadavky na umístění ČOV byly zahrnuty do řešení této lokality.

Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 ÚPO Kájov podle § 52 ve vazbě na ustanovení § 55 stavebního zákona a § 171 až § 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 23.5. 2011. Tato vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MěÚ Český Krumlov ( od 23.5.2011 do 8.7.2011) a na úřední desce obce Kájov ( od 23.5. 2011 do 15.7.2011) po dobu min. 45 dnů. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obou obcí. Veřejné projednání proběhlo dne 14.7.2011. V rámci veřejného vystavení do doby veřejného projednání obdržel úřad územního plánování jako pořizovatel Izávané stanovisko od Správy CHKO Blanský les, kde je požadována úprava v lokalitě B-16 tak, aby pozemek p.č.248 v k.ú, Křenov byl vyjmut z plochy pro bydlení. Při veřejném projednání bylo s tímto dotčeným orgánem státní správy dohodnuto (uvedeno v zápise z veřejného projednání ), že regulativ týkající se plochy B-16 bude upraven tak, aby bylo jasné, že v této ploše, určené jako plocha pro bydlení lze umístit stavbu pro bydlení pouze na p.č. 18/1 a 18/2 (plocha přestavby), pozemek p.č.248 bude využit pouze jako zahrada.

Při veřejném projednání uplatnil pan František Ciml námitku k řešení Změny č.1 ÚPO Kájov. Rozhodnutí o námitce je součástí tohoto opatření obecné povahy.

### b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR):

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB10.

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

#### Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR):

Dne 13.9.2011 bylo rozhodnuto v zastupitelstvu kraje o jejich vydání. Návrh Změny č.1 Územního plánu obce Kájov ZÚR akceptuje a vzniklé střety řeší následovně:

*Střet koridoru Ep 10 a Ep 12 s lokalitami B-1, B-7a, část. B-12, B-11a, VP-11b a DI-11c: plocha koridorů byla Změnou č.1 ÚPO Kájov upravena tak, aby nezasahovala do navržených lokalit*

*Střet stávajícího nadregionálního biocentra NBC51 s lokalitou R-3: ta část plochy, u které dochází ke střetu s NBC51 bude nezastavitelná.*

**Územní plán velkého územního celku (ÚPVÚC) Českokrumlovsko I:**

Jelikož se předpokládá vydání ZÚR do konce října 2011, kdy pozbude tento ÚP VÚC platnost, není již potřebné v této části odůvodnění Změny č.1 ÚPO Kájov k tomuto ÚP VÚC přihlížet.

**Územní plán velkého územního celku (ÚPVÚC) Blanský Les:**

Jelikož se předpokládá vydání ZÚR do konce října 2011, kdy pozbude tento ÚP VÚC platnost, není již potřebné v této části odůvodnění Změny č.1 ÚPO Kájov k tomuto ÚP VÚC přihlížet.

**Širší vztahy**

Vzhledem k umístění lokalit Změny č. 1 ÚPO Kájov navržené využívání území z hlediska širších vztahů nijak nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí, jednotlivé lokality této změny nemají přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

**c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna č.1 ÚPO Kájov vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla. Změna územního plánu je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.

**d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna územního plánu byla projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a je zpracována v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami.

**e) vyhodnocení souladu zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání o návrhu změny územního plánu. V průběhu projednávání změny č.1 ÚPO Kájov bylo uplatněno celkem 17 stanovisek a vyjádření, požadavky z nich vyplývající byly zahrnuty do řešení této změny.

**f) údaje o splnění zadání**

Zastupitelstvo obce Kájov schválilo Zadání Změny č. 1 ÚPO Kájov. Návrh Změny č. 1 ÚPO Kájov plně respektuje schválené Zadání.

**Lokalita B-2a**

Lokalita byla oproti Návrhu zadání vypuštěna na základě pokynů pořizovatele k úpravě Změny č.1 ÚPO Kájov.

Zdůvodnění: Plocha B-2a je již v platné ÚPD (ÚPO Kájov) navržena s funkčním využitím – plocha bydlení v rodinných domech.

**Lokalita B-2b**

Lokalita byla oproti zadání vypuštěna na základě stanoviska DO Městského úřadu Český Krumlov – odbor životního prostředí a zemědělství (stanovisko č. MUCK 44247/2010/OŽPZ/Fo).

Zdůvodnění: Požadujeme zachovat stávající využití, neboť se jedná o pozemky přiléhající k vodoteči a je z hlediska zákona žádoucí zachovat zde stávající přírodní stav s již vzrostlými dřevinami.

**Lokalita R-3**

Lokalita byla oproti zadání zmenšena o nově navrhované plochy rekreace. Zůstává pouze část, kde se jedná o plochu přestavby. Tato úprava byla provedena na základě stanoviska DO – Správa CHKO Blanský les (stanovisko č. 1186/BL/2010).



**Zdůvodnění:** Plochy označené jako návrh rekreace jsou situovány v nadregionálním biocentru NBC003 51 Klet'-Bulový a zasahují také do chráněných naturových biotopů, které jsou předmětem ochrany Evropsky významné lokality Blanský les. V biotopu T3.4D se navíc nachází zvláště chráněný druh rostliny sasanka lesní a chráněný druh kategorie C3 v Červeném seznamu květeny ČR hořec brvitý. Dále se tato lokalita nachází v poddolovaném území dobývacího prostoru a zasahuje do chráněného ložiskového území.

#### **Lokalita VS-7f**

Lokalita byla vypuštěna na základě stanoviska DO – KUJCK odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (stanovisko č. KUJCK 298408/2010 OZZL/2/St

**Zdůvodnění:** Jedná se o zábor zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany. Tyto bonitně nejcenější půdy lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

#### **Lokalita VP-11b**

Lokalita byla vypuštěna na základě stanoviska DO – KUJCK odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (stanovisko č. j.:KUJCK 298408/2010 OZZL/2/St a stanovisko k námitce č.j.: KUJCK 35085/2011 OZZL/2/St ze dne 10.10.2011.

**Zdůvodnění:** Záměry změny využití území pro tyto lokality jsou vzhledem k charakteru a velikosti obce a umístění v krajině zcela nepřiměřené a nevhodné. Nová zástavba je navrhována ve volné zemědělské krajině. Návrh vykazuje znaky nežádoucí suburbanizace nešetřící k půdě a životnímu prostředí obecně, pro tradiční uspořádání české krajiny zcela cizí. Takováto forma územního rozvoje je v rozporu s požadavky §4 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Předpokládaný zábor ZPF je v přímém rozporu s požadavkem efektivnějšího využití půdního fondu.

V návrhu změny č.1 zůstává část lokality VP-11b v rozsahu požadovaném vyhláškou č.269/2009 Sb, kterou se mění vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v §7 odst.2 tak, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2.

#### **Lokalita B-11a**

Lokalita byla na základě stanoviska odboru životního prostředí ze změny č.1 vypuštěna, na základě stanoviska odboru životního prostředí k námitce byla lokalita B-11a do změny č.1 opět zařazena. Orgán ochrany ZPF zdůvodnil opětovné zařazení této lokality následovně: V případě lokality B-11a se jedná o zábor zemědělské půdy s funkčním využitím k bydlení, navržená lokalita nezasahuje do bloku zemědělské půdy a je zařazena do III.třídy ochrany. Nebyly zde provedeny investice do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti a posuzovaná lokalita navazuje v západní části na současně zastavěné území.

#### **Lokalita DI-11c**

Lokalita byla navržena na základě absence dopravního napojení návrhové plochy B-11a, která byla do změny č.1 opět zařazena.

**Zdůvodnění:** Z důvodu vypuštění lokality VP-11b došlo ke zrušení návaznosti navržené plochy B-11se stávající místní komunikací a tím k možnosti dopravní obsluhy tohoto území, což vyvolalo potřebu doplnění plochy dopravní infrastruktury.

#### **Lokalita B-16**

Lokalita byla oproti Návrhu zadání zmenšena. Tato úprava byla provedena na základě stanoviska DO – Správa CHKO Blanský les (stanovisko č. 1186/BL/2010).

**Zdůvodnění:** Část plochy B-16 je již v platné ÚPD (ÚPO Kájov) ve funkčním využitím – plocha bydlení v rodinných domech.

Na základě závazného stanoviska Správy CHKO Blanský les (č.0554/BL/2011) k vystavenému návrhu pro veřejné projednání a dohodě s tímto orgánem státní správy při veřejném projednání dne 14.7.2011, bude pro umístění staveb pro bydlení sloužit p.č.18/1 a p.č.18/2, p.č.248 bude určena pouze jako zahrada.

#### **Lokalita B-17**

Lokalita byla oproti Návrhu zadání zmenšena na základě stanoviska DO Městského úřadu Český Krumlov – odbor životního prostředí a zemědělství (stanovisko č. MUCK 44247/2010/OŽPZ/Fo) a pořizovatele ÚP.

**Zdůvodnění:** Část plochy B-17 je již v platné ÚPD (ÚPO Kájov) navržena s funkčním využitím – plocha bydlení v rodinných domech. Část lokality se nachází na ploše veřejné zeleně. Orgán ochrany přírody nesouhlasí se změnou plochy na úkor výstavby rodinných domů, z důvodu významu sídelní zeleně, která plní ekologické, estetické a hygienické funkce a pozitivně ovlivňuje mikroklíma.

#### **Lokalita B-18**

Lokalita B-18 byla z návrhu vypuštěna na základě pokynů pořizovatele změny ÚP.

**Zdůvodnění:** Lokalita nebyla zapracována do schváleného zadání ÚP.

Ve schváleném zadání změny č.1 ÚPO Kájov byl pod č.11 uveden požadavek na návrh plochy bydlení (pozemek p.č.1704/1 v k.ú. Kladné). Do návrhu Změny č.1 ÚPO Kájov nebyl tento požadavek zapracován, a to zejména z důvodu trasy koridoru vysokotlakého plynovodu (záměr ZÚR), který i po úpravě prochází zmiňovaným pozemkem a celý

pozemek tak leží v bezpečnostním pásmu tohoto upraveného koridoru. Územní plán je navíc koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území a z tohoto důvodu nejsou vymezovány plochy ve volné zemědělské krajině bez vazby na zastavěné území obce.

## **g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Ve Změně č. 1 ÚPO Kájov je umožněn rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování, technické infrastruktury a rekreace.

Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Jednotlivé lokality jsou označeny číslem a kódem plochy, viz. kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch (textová část návrhu územního plánu) a takto jsou zakresleny i v grafické části.

### **UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhovaných změn není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Zpracovaný návrh Změny č. 1 ÚPO Kájov respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů o ochraně přírody a krajiny, zejména pak prvky nadregionálního a regionálního ÚSES i lokálního systému ekologické stability krajiny. Udržitelný rozvoj území „spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé přírodní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.“

V území řešeném Změnou č.1 ÚPO Kájov se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

### **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

V návrhových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

#### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

##### **VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ**

###### Zásobování pitnou vodou

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

###### Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Změnou č.1 ÚPO Kájov je navržena plocha pro ČOV, která bude sloužit k čištění odpadních vod z navržených ploch v lokalitě Křenov.

##### **ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ**

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

##### **ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM**

Změnou č.1 ÚPO Kájov nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

### **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Změnou č.1 ÚPO Kájov **nejsou** vymezeny veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 1 ÚPO Kájov **nedojde** ke změně koncepce odpadového hospodářství.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 1 ÚPO Kájov **nevymezuje** plochy pro dobývání nerostů.

## RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedeny v platném ÚPO.

## VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa. Umístění hlavních i vedlejších staveb s výjimkou oplocení bude v min. vzdálenosti do 30m od okraje lesa, oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10m od okraje lesa.

### OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍCH TRAS

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje ochranné pásmo silnice - lokality **SV-4, VP-7b, SV-7c a B-8**.

### OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení - lokality **R-3, SV-4, B-6, B-7a, VP-7b, TI-7g, B-8**.

### ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahují území s archeologickými nálezy – lokality **R-3, B-6, B-8, B-12, B-15**.

### EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje Evropsky významná lokalita Blanský les – lokality **R-3, B-16**.

### CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje CHKO Blanský les – lokality **R-3, VP-7b, SV-7c, B-16**.

### VÝHRADNÍ LOŽISKO NEROSTNÝCH SUROVIN

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje ložisko nerostných surovin Křenov-Lazec – lokalita **R-3**.

### DOBÝVACÍ PROSTOR

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje dobývací prostor Křenov 60265 – lokalita **R-3**.

### PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje poddolované území – lokalita **R-3**.

### HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje hranice záplavového území aktivní a Q100 – lokalita **VP-7b**.

### OCHRANNÉ PÁSMO VOJENSKÉHO ÚJEZDU

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje ochranné pásmo vojenského újezdu Boletice – lokality **B-1, SV-4, B-7a, VP-7b, SV-7c, B-7d, TI-7e, TI-7g, B-11a, VP-11b, B-12, B-16 a B-17**.

### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH NA ÚZEMÍ VOJENSKÉ SPRÁVY

Lokalita **B-7a** zasahuje do území vojenské správy. Souhlasné stanovisko bylo uděleno s upozorněním na možnost požadavku vojenské správy k zajištění účinných opatření pro dodržení limitů pro vnitřní hluk. Opatření pro novou výstavbu bude finanční povinností stavebníka. Užíváním nemovitosti nesmí vzniknout příčina k následným požadavkům na omezení vojenské činnosti na území vojenského újezdu Boletice nebo k finančním požadavkům na Ministerstvo obrany ČR k provedení dodatečných hlukových opatření.

### OCHRANNÉ PÁSMO RSS

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov (**R-3, B-16, B-7a, VP-7B, SV-7c, B-7d, TI-7e, TI-7g, B-1 a B-12**) zasahuje ochranné pásmo RSS.

## OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Do území řešeného Změnou č.1 ÚPO Kájov zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně.

### h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Na základě návrhu zadání provedl krajský úřad zjišťovací řízení podle kritérií uvedených v příloze č.8 k zákonu č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 10i odst.3 zákona sdělil, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny č.1 územního plánu obce Kájov na životní prostředí a to převážně z těchto důvodů :

- zadání změny nemá významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast podle § 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- dotčené správní úřady nevznesly zásadní připomínky.

Tímto závěrem není dotčena povinnost posuzování konkrétních záměrů podléhajících posouzení podle tohoto zákona.

(Stanovisko KÚ – Jihoč.kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 17.června 2009, Čj.: KUJCK 19543/2008/OZZL/2/Sf).

### i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

#### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

##### Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem územního plánu k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

##### Investice do půdy

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V návrhu ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

##### Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.34.21

- 7 klimatický region,
- 34 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
- 21 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

#### PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

<b>15</b>	Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením
<b>32</b>	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
<b>34</b>	Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické i kryptopodzoly modální na žulách, rulách, svorech a fylitech, středně těžké lehčí až středně skeletovité, vláhově zásobené, vždy však v mírně chladném klimatickém regionu

<b>37</b>	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorničí od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
<b>64</b>	Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité
<b>71</b>	Gleje fluvické, fluvizemě glejové, stejných vlastností jako HPJ 70, avšak výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv

## CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

## Tabulkové vyhodnocení jednotlivých lokalit

ČÍSLO LOKALITY	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA CELKEM	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY			VÝMĚRA NEZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH	BPEJ	TRÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
				CELKEM	V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ				
<b>B-1</b>	Plocha bydlení	0,23	Trvalý travní porost	0,23	0	0,23	0	7.32.14 8.34.24	IV. III.	0,19 0,04
<b>R-3</b>	Plocha rekreace	1,27	Ostatní plocha	0	0	0	1,27	-	-	-
<b>SV-4</b>	Plocha smíšená výrobní	0,82	Ostatní plocha	0	0	0	0,82	-	-	-
<b>B-5a</b>	Plocha bydlení	0,11	Trvalý travní porost	0,11	0	0,11	0	7.32.11	II.	0,11
<b>B-5b</b>	Plocha bydlení	0,20	Orná půda	0,20	0	0,20	0	7.32.11	II.	0,20
<b>B-6</b>	Plocha bydlení	0,09	Trvalý travní porost	0,09	0,09	0	0	8.64.11	III.	0,09
		0,06	Trvalý travní porost	0,06	0,06	0	0	8.64.11	III.	0,06
<b>B-7a</b>	Plocha bydlení	5,26	Trvalý travní porost	4,68	0	4,68	0,58	7.32.14	IV.	0,30
			Ostatní plocha					7.32.54	V.	3,92
								7.71.01	V.	0,40
								8.71.01	V.	0,06
		0,03	Trvalý travní porost	0,03	0	0,03	0	7.32.54	V.	0,03
<b>VP-7b</b>	Plocha veřejných prostranství	0,63	Orná půda	0,40	0	0,40	0,23	7.71.01	V.	0,38
			Trvalý travní porost					8.71.01	V.	0,02
			Ostatní plocha							
<b>SV-7c</b>	Plocha smíšená výrobní	0,23	Vodní plocha	0	0	0	0,23	-	-	-
<b>B-7d</b>	Plocha bydlení	0,16	Orná půda	0,16	0	0,16	0	7.32.54	V.	0,13
								8.71.01	V.	0,03
<b>TI-7e</b>	Plocha technické infrastruktury	0,17	Orná půda	0,17	0	0,17	0	7.32.54 8.71.01	V. V.	0,10 0,07
<b>TI-7g</b>	Plocha technické infrastruktury	0,06	Trvalý travní porost	0,05	0	0,05	0,01	7.71.01	V.	0,05
			Ostatní plocha							

ČÍSLO LOKALITY	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA CELKEM	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY			VÝMĚRA NEZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
				CELKEM	V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ				
<b>B-8</b>	Plocha bydlení	0,08	Ostatní plocha	0	0	0	0,08	-	-	-
<b>B-9</b>	Plocha bydlení	0,16	Orná půda	0,16	0	0,16	0	8.34.54	V.	0,16
<b>SO-10</b>	Plocha smíšená obytná	0,21	Zahrada Ostatní plocha	0,19	0,19	0	0,02	8.34.54	V.	0,19
<b>B-11a</b>	Plocha bydlení	2,42	Trvalý travní porost	2,42	0	2,42	0	8.34.34 8.34.24	III. III.	1,38 1,04
<b>VP-11b</b>	Plocha veřejných prostranství	0,27	Trvalý travní porost	0,27	0	0,27	0	8.34.24	III.	0,27
<b>DI -11c</b>	Plocha dopravní infrastruktury	0,35	Trvalý travní porost Orná půda	0,27 0,08	0	0,35	0	8.34.24 7.32.14	III. IV	0,18 0,17
<b>B-12</b>	Plocha bydlení	0,30	Zahrada	0,30	0	0,30	0	8.34.34	III.	0,30
<b>B-13</b>	Plocha bydlení + plocha veřejného prostranství	2,15	Orná půda	2,15	0	2,15	0	8.34.24 8.34.34	III. III.	2,00 0,15
<b>B-14</b>	Plocha bydlení	0,94	Trvalý travní porost	0,94	0	0,94	0	8.37.16	V.	0,94
<b>B-15</b>	Plocha bydlení	0,73	Orná půda	0,73	0	0,73	0	7.32.11 7.15.00	II. III.	0,10 0,63
<b>B-16</b>	Plocha bydlení	0,09	Ostatní plocha	0	0	0	0,09	-	-	-
		0,07	Trvalý travní porost	0,07	0,07	0	0	7.32.14	IV.	0,07
<b>B-17</b>	Plocha bydlení	0,29	Orná půda	0,29	0,29	0	0	7.32.14	IV.	0,29
<b>Celkem</b>		<b>17,38</b>		<b>14,05</b>	<b>0,70</b>	<b>13,35</b>	<b>3,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,05</b>

Zábor ploch vyhodnocen ve schválené ÚPD

**Zábory půdy podle tříd ochrany - celkem**

TŘÍDA OCHRANY	ZÁBOR V HA		ZÁBOR V %	
I	-	-	-	-
II	0,41	-	2,92	-
III	6,08	0,06	43,27	0,43
IV	0,73	0,29	5,19	2,06
V	5,93	0,55	42,21	3,91
<b>CELKEM</b>	<b>14,05</b>		<b>100</b>	
<b>Nezemědělská půda</b>	<b>3,33</b>			

**Zábory půdy pro funkční využití celkem**

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM V HA		ZÁBOR ZPF V %	
Plochy bydlení	12,08	0,54	85,98	3,84
Plocha smíšená obytná	-	0,19	-	1,35
Plocha veřejných prostranství	0,67	-	4,77	-
Plocha smíšená výrobní	-	-	-	-
Plocha rekreace	-	-	-	-
Plocha dopravní infrastruktury	0,35	-	2,49	-
Plochy technické infrastruktury	0,05	0,17	0,35	1,21
<b>CELKEM</b>	<b>14,05</b>		<b>100</b>	

**Zdůvodnění**

- Lokalita B-1:** **Návrh plochy bydlení** - v západní části sídla Nový Křenov, navazující na současně zastavěné území; k.ú. Křenov, k.ú. Kladné. Lokalita se nachází na půdě s IV. třídou ochrany – půda s podprůměrně produkční schopností. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita R-3:** **Návrh plochy rekreace** - při východním okraji katastrálního území Křenov. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita SV-4:** **Návrh plochy smíšené výrobní** - jižně od sídla Kladenské Rovné, k.ú. Kladenské Rovné. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita B-5a:** **Návrh plochy bydlení** - východně od sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s II. třídou ochrany. Dobrá návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu. U lokality dojde k malému záboru zemědělské půdy.
- Lokalita B-5b:** **Návrh plochy bydlení** – východně od sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s II. třídou ochrany. Dobrá návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu. U lokality dojde k malému záboru zemědělské půdy.
- Lokalita B-6:** **Návrh plochy bydlení** – severovýchodně navazující na zastavěné území sídla Kladné; k.ú. Kladné. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy již byl částečně vyhodnocen ve schválené ÚPD. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.



- Lokalita B-7a:** **Návrh plochy bydlení** - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází z větší části na půdě s V. třídou ochrany a z menší části na nezemědělské půdě. Zábor zemědělské půdy již byl menší částí vyhodnocen ve schválené ÚPD. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita VP-7b:** **Návrh plochy veřejného prostranství** – západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Lokalita je vymezena ze zákona u plochy bydlení (s označením B-7a), která svojí výměrou přesahuje 2 ha.
- Lokalita SV-7c:** **Návrh plochy smíšené výrobní** – západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita B-7d:** **Návrh plochy bydlení** - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy již byl řešen ve schválené ÚPD.
- Lokalita TI-7e:** **Návrh plochy technické infrastruktury** - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy již byl řešen ve schválené ÚPD.
- Lokalita TI-7g:** **Návrh plochy technické infrastruktury** - západně od sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany – půda s podprůměrně produkční schopností. Lokalita má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita B-8:** **Návrh plochy bydlení** – v centrální části sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita B-9:** **Návrh plochy bydlení** - východně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita SO-10:** **Návrh plochy smíšené obytné** - severovýchodně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy již byl řešen ve schválené ÚPD.
- Lokalita B-11a:** **Návrh plochy bydlení** - ležící na rozhraní katastrálních území Kladné a Křenov u Kájova v k.ú. Kladné. Lokalita vhodně navazuje na zastavěné území se stejným funkčním využitím. Zábor zemědělské půdy je prováděn na půdách s průměrnou produkční schopností – III. třída ochrany.
- Lokalita VP-11b:** **Návrh plochy veřejných prostranství** - v návaznosti na navrženou plochu bydlení v západní části sídla Nový Křenov, k.ú. Kladné. Zábor zemědělské půdy je prováděn na půdě s průměrnou produkční schopností – III. třída ochrany.
- Lokalita DI-11c:** **Návrh plochy dopravní infrastruktury** - na severozápadním okraji katastrálního území Kladné. Zábor zemědělské půdy je prováděn na půdách se III. a IV. třídou ochrany.
- Lokalita B-12:** **Návrh plochy bydlení** - navazující na zastavěné území sídla Přelštice, k.ú. Kladné. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita B-13:** **Návrh plochy bydlení + veřejného prostranství** - severní okraj katastrálního území Novosedly, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita B-14:** **Návrh plochy bydlení** - východně od sídla Mezipotočí, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Lokalita B-15:** **Návrh plochy bydlení** - východně navazující na zastavěné území sídla Novosedly, k.ú. Novosedly. Lokalita se nachází na půdě s II. a III. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.

- Lokalita **B-16:** **Návrh plochy bydlení** - v zastavěné části sídla Křenov, k.ú. Křenov. Lokalita se nachází na půdě s IV. třídou ochrany. Záběr zemědělské půdy již byl řešen ve schválené ÚPD.
- Lokalita **B-17:** **Návrh plochy bydlení** - v jižní části katastrálního území Křenov u Kájova, částečně se nachází v zastavěném území. Lokalita se nachází na půdě s IV. a V. třídou ochrany. Lokalita má dobrou návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu.

### Závěr

V návrhu Změny č.1 ÚPO Kájov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

## **PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

V řešeném území se nacházejí hospodářské lesy. V návrhu Změny č. 1 ÚPO Kájov není uvažováno se záborem lesních ploch.

V návrhu Změny č.1 ÚPO Kájov je uvažováno se stavbami, které zasahují do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Jedná se o lokality: R-3, B-5a, B-5b, B-9, B-7a, B-7d, TI-7e, B-13, B-14.

## **j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

K návrhu změny č. 2 ÚPO Kájov uplatnil při veřejném projednání **pan František Ciml, bytem Kájov 230, vlastník pozemku p.č. 1687/28 a 1704/1 v k.ú. Kladné** do protokolu tuto námitku:

*„Jako vlastník níže uvedených parcel podávám námitku proti vypuštění pozemků č.1687/28 a 1704/1 k.ú. Kaldné obec Kájov, které byly v zadání změny č.1 ÚPO Kájov požadovány k zapracování do zastavitelného území pro bydlení a schváleny jako záměr v r.2007 zastupitelstvem obce Kájov.“*

### **Návrh rozhodnutí o námitce :**

Námitce pana Františka Cimla, Kájov 230  
**se vyhovuje v části týkající se plochy B-11a, nevyhovuje se v části týkající se plochy VP-11b.**

### **Odůvodnění:**

Pozemek p.č.1687/28 v k.ú. Kladné (lokality VP-11b a B-11a) byl z návrhu změny č.1 ÚPO Kájov vyřazen na základě stanoviska dotčeného orgánu státní správy, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeského kraje ze dne 8.10.2010 č.j.: KUIJK 298408/2010 OZZL/2/St. Orgán ochrany ZPF nesouhlasil s předloženým návrhem změny č.1 ÚPO Kájov v lokalitách B-11a, VP-11b a VS-7f.

V případě lokalit VP-11b a B-11a bylo uvedeno, že záměry využití území pro tyto lokality jsou vzhledem k charakteru, velikosti obce a umístění v krajině zcela nepřiměřené a nevhodné. Nová zástavba je navrhována ve volné zemědělské krajině, návrh vykazuje znaky nežádoucí suburbanizace nešetřící k půdě a životnímu prostředí obecně, pro tradiční uspořádání české krajiny zcela cizí. Takováto forma územního rozvoje je v rozporu s požadavky §4 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě stanoviska, vyžádaného si pořizovatelem k námitce, ze dne 10.10.2011 č.j.: KUIJK 35085/2011 OZZL/2/St, **potvrdil** orgán ochrany zemědělského půdního fondu **svůj nesouhlas s lokalitou VP-11b**, kde uvedl, že se jedná o rozsáhlý záběr ZPF pro veřejné prostranství, což je v přímém rozporu s požadavkem na efektivnější využití půdního fondu. (rozpor s §4 zákona č. 334/1992 Sb.,).

V případě lokality **B-11a** orgán ochrany ZPF **souhlasil se zařazením této lokality** do změny č.1 ÚPO. Jedná se o návrh lokality pro bydlení, předmětná lokalita nezasahuje do bloku zemědělské půdy a je zařazena do III.třídy ochrany. Nebyly zde provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti, navazuje na v západní části obce na současně zastavěném území a v samotném sídle je dobře zapojitelná kapacitní Boletickou silnicí.

Ve schváleném zadání změny č.1 ÚPO Kájov byl pod č.11 uveden požadavek na návrh plochy bydlení (pozemek p.č.1704/1 v k.ú. Kladné). Do návrhu Změny č.1 ÚPO Kájov nebyl tento požadavek zapracován, a to zejména z důvodu trasy koridoru vysokotlakého plynovodu (záměr ZÚR), který i po úpravě prochází zmiňovaným pozemkem a celý pozemek tak leží v bezpečnostním pásmu tohoto upraveného koridoru. Územní plán je navíc koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území a z tohoto důvodu nejsou vymežovány plochy ve volné zemědělské krajině bez vazby na zastavěné území obce.

## k) vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání nebyly vzneseny žádné připomínky.

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

Odůvodnění Změny č.1 ÚPO obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	13 stran
GRAFICKOU ČÁST	
3. Koordinační výkres	1 : 2 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 2 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000

### Poučení o odvolání:

Proti opatření obecné povahy nelze podle §173 odst.2 správního řádu podat opravný prostředek.

### Účinnost:

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst.2 správního řádu).

.....  
Jaroslav Sládek  
místostarosta obce

.....  
Bohumil Šíp  
starosta obce