

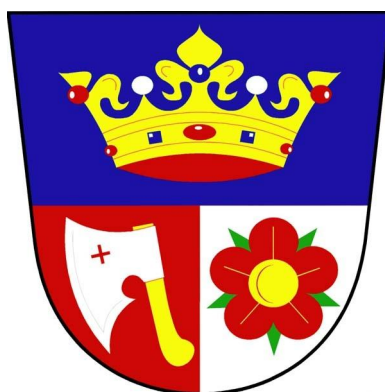
# ZMĚNA Č. 12 ÚPO KÁJOV

## TEXTOVÁ ČÁST

- návrh pro společné projednání

Datum: září 2021

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. 12 ÚPO  
VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Kájov**

DATUM VYDÁNÍ:

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

**Ing. arch. Jindřiška Kupcová**

FUNKCE:

**pracovník Projektového ateliéru AD s.r.o.**

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

## Obsah

<b>TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
a) vymezení zastavěného území .....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
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 umístění, 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 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití .....	7
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	10
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 .....	10
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 .....	10
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 .....	10
k) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	10
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>11</b>
a) postup při pořízení a zpracování změny územního plánu .....	11
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	11
c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
d) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ....	12
e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	12
f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	13
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	13
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	13
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	13
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	23
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) rozhodnutí o uplatněných námitkách včetně jejich odůvodnění .....	23
p) vypořádání uplatněných připomínek .....	23
q) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	23

# OBEC KÁJOV

Zastupitelstvo obce Kájov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“),

vydává

## Změnu č. 12 územního plánu obce Kájov

(dále též jen „Změna č. 12 ÚPO Kájov“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kájov č. ...., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne ..... s účinností od ..... ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

### TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### a) vymezení zastavěného území

Nemění se, zůstává v platnosti dle Územního plánu obce Kájov (dále též jen „ÚPO Kájov“) a jeho následných změn.

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot se Změnou č. 12 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. Změna č. 12 stanovuje podmínky pro využití navržené plochy, a to zejména výškové limity nové zástavby a intenzitu využití stavebního pozemku.

Z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území, které respektují regulativy pro umísťování a vzhled staveb v CHKO Blanský les.

Území řešené změnou č. 12 leží ve III. zóně CHKO Blanský les, v rozsahu plochy zastavěného území ve volné krajině, nenavazuje přímo na souvisle zastavěné území sídel. Podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les patří sousedící plochy nezastavěného území do pásma se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, zastavěné plochy mají průměrnou hodnotu krajinného rázu. Na zastavěné ploše není znám výskyt zvláště chráněných druhů rostlin, jsou zde zvláště chráněny živočichové (krutihlav obecný, tuhák obecný, ještěrka obecná, slepýš křehký). Na okolní plochy nezastavěného území zasahuje I. zóna CHKO, nadregionální biocentrum Kleť – Bulový a chráněné naturové biotopy. Podmínka nerozšiřovat současné zastavěné území má za cíl ochranu těchto hodnot.

Změna č. 12 připouští v chráněném ložiskovém území stavby a zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska grafitu Lazec – Křenov, využití nerostného bohatství musí být narušeno co nejméně. Výhradní ložisko grafitu je nutné do budoucna chránit před veškerými aktivitami, které by mohly ztížit nebo omezit jeho případné budoucí využití. Závazné stanovisko k umístění plánovaných staveb či záměrů, které nesouvisí s dobýváním, v chráněném ložiskovém území může vydat na základě ustanovení § 19 horního zákona, o umísťování staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, orgán kraje v přenesené působnosti, což je Krajský úřad Jihočeského kraje po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území kraje Jihočeského a Plzeňského v Plzni, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení předmětné stavby či záměru. Nezbytnou podmínkou souhlasného závazného stanoviska k umístění plánovaných staveb či záměrů v CHLÚ Křenov (14120000) je rovněž souhlasné vyjádření organizace, která je pověřena evidencí a ochranou tohoto CHLÚ.

## 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 a jeho následnými změnami se nemění, pouze doplňuje o lokalitu řešenou Změnou č. 12 ÚPO Kájov.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Území řešené změnou č. 12 je vymezeno v rozsahu zastavěného území a nenavazuje přímo na zastavěné území dalších sídel. Nachází se však na území Chráněné krajinné oblasti Blanský les, proto je při stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání kladen důraz na dodržení regulativů pro umístování a vzhled staveb v CHKO Blanský les. Zástavba bude respektovat architektonické tvarosloví (protáhlý půdorys, počet podlaží, tvar a sklon střech, střešní krytinu, otvory, barevnost, použití tradičních materiálů, oplocení, apod.).

Změna č. 12 ÚPO Kájov řeší přestavbu na plochu smíšenou výrobní a plochu rekreace v k.ú. Křenov u Kájov, v místní části Lazec. V současné době se jedná o stávající plochu technického vybavení (technické zázemí grafitového dolu). Změnou č. 1 ÚPO Kájov byla plocha přeřazena a vymezena jako plocha přestavby na plochu rekreace. Změna č. 12 část plochy ponechává jako plochu rekreace a část vymezuje jako přestavbou plochu smíšenou výrobní.

Rozsah zastavěného území v lokalitě řešené změnou č. 12 se oproti předchozím platným územně plánovacím dokumentacím nemění. Budou respektovány zvýšené přírodní hodnoty ploch okolního nezastavěného území – navrhovaná I. zóna CHKO, nadregionální biocentrum, chráněné naturové biotopy, které jsou předmětem ochrany CHKO Blanský les, dále zvláště chráněné a ohrožené druhy rostlin a živočichů. Negativně ovlivňovány nesmí být ani okolní plochy nezastavěného území, zejména s ohledem na ochranu ptáků.

### VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

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

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCHY
SV1	<p><b>Plocha smíšená výrobní</b>  <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou a odkanalizování individuálně, zásobování el. energií ze stávající trafostanice.  <u>Limity využití území</u> – Chráněná krajinná oblast Blanský les (III. zóna), Evropsky významná lokalita Blanský les, vzdálenost 50m od okraje lesa, hraničně nadregionální biocentrum, hraničně území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo el. vedení, radioreléová trasa, OP radioreléových tras, chráněné ložiskové území, předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu, poddolované území, hlavní důlní dílo, vymezené území ministerstva obrany (vzdušný prostor LK TRA MO, ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, koridor RR směrů MO), Krajinná památková zóna Chvalšinsko Krumlovsko – návrh.</p>
R1	<p><b>Plocha rekreace</b>  <u>Obsluha území</u> – dopravní napojení ze stávající místní komunikace; zásobování vodou a odkanalizování individuálně, zásobování el. energií ze stávající trafostanice.  <u>Limity využití území</u> – Chráněná krajinná oblast Blanský les (III. zóna), Evropsky významná lokalita Blanský les, vzdálenost 50m od okraje lesa, hraničně nadregionální biocentrum, hraničně území s archeologickými nálezy, OP radioreléových tras, chráněné ložiskové území, předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu, poddolované území, vymezené území ministerstva obrany (vzdušný prostor LK TRA MO, ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, koridor RR směrů MO), Krajinná památková zóna Chvalšinsko Krumlovsko – návrh.</p>

### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se, zůstává v platnosti dle ÚPO Kájov a jeho následných změn.

## 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 UMÍSTOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury dle platné ÚPD se změnou nemění.

Dopravní obsluha území řešeného Změnou č. 12 ÚPO Kájov **bude řešena ze stávajících místních komunikací, jejichž parametry jsou vyhovující.** V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Stávající manipulační plochy uvnitř řešeného území budou ponechány ve stávajícím rozsahu.

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.

Případná opatření pro úpravu přístupových pozemních komunikací budou provedeny s ohledem na podmínky ochrany krajinného rázu a významných krajinných prvků (niva potoka), přírodních biotopů i zvláště chráněných živočichů.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

#### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

##### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lokalita řešená Změnou č. 12 ÚPO Kájov **bude zásobována z individuálního zdroje pitné vody.**

##### ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

Zdrojem požární vody pro lokalitu řešenou Změnou č. 12 ÚPO Kájov jsou **stávající požární a retenční nádrže, které zůstanou zachovány.**

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

Odkanalizování lokality řešené Změnou č. 12 ÚPO Kájov **bude řešeno individuálně.**

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

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

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

**Pro zajištění dodávky el. energie bude využito nově rekonstruovaného vedení VN a trafostanice, která je nově osazena na místě původní trafostanice.**

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalita řešená Změnou č. 12 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 – panely na střechách objektů včetně bateriového úložiště, biomasa, ...).

V lokalitě řešené Změnou č. 12 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. 12 ÚPO Kájov významný 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. 12 ÚPO Kájov nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD a systému ÚSES.

Při stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání jsou respektovány regulativy pro umístování a vzhled staveb v CHKO Blanský les.

V souvislosti s návrhem Změny č. 12 ÚPO Kájov se nenavrhují ani nedoplňují nové prvky územního systému ekologické stability.

Navrženým řešením je vytvořena možnost, jak těžbou suroviny zcela zdevastované území navrátit jak k přírodě tak k možnosti smysluplného a regulovatelného užívání krajiny.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 12 ÚPO Kájov není dotčeno hranicí záplavového území.

### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 12 ÚPO Kájov se nenavrhují protipovodňová opatření.

### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 12 ÚPO Kájov se nenavrhují protierozní opatření.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 12 ÚPO Kájov přebírá část plochy pro rekreaci vymezenou již ve Změně č. 1 ÚPO Kájov.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 12 ÚPO Kájov nevymezuje nové plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

Výčet stávajících jevů souvisejících s ochranou a využitím nerostných surovin je uveden v odůvodnění změny č. 12 ÚPO Kájov.



- 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 umístování 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

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění řešeného území obce do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy přestavby jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

### Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

### Intenzita využití stavebního pozemku

- je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a provozně=stavebně intenzivně využívané části pozemku.

### 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) dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odst. 2) bod 7) („Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (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 pravoúhlým 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.).

### Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- 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

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

## Menší vodní toky

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

Závazné stanovisko k umístění plánovaných staveb či záměrů, které nesouvisí s dobýváním, v chráněném ložiskovém území může vydat na základě ustanovení § 19 horního zákona, o umístování staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, orgán kraje v přenesené působnosti, což je Krajský úřad Jihočeského kraje po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území kraje Jihočeského a Plzeňského v Plzni, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení předmětné stavby či záměru. Nezbytnou podmínkou souhlasného závazného stanoviska k umístění plánovaných staveb či záměrů v CHLÚ Křenov (14120000) je rovněž souhlasné vyjádření organizace, která je pověřena evidencí a ochranou tohoto CHLÚ.

Jestliže bude nezbytné v zákonem chráněném veřejném zájmu umístit v CHLÚ Křenov (14120000) stavbu nebo zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska grafitu Lazec – Křenov (B 3141200), bude nutné dbát na to, aby se co nejméně narušilo využití nerostného bohatství.

Ve změně územního plánu jsou vymezeny dvě plochy s rozdílným způsobem využití. Plocha smíšená výrobní - přestavba a plochy rekreace – přestavba. Níže jsou popsány regulativy pro jednotlivá funkční využití.

	Kód plochy
<b>Plocha smíšená výrobní - přestavba</b>	<b>SV1</b>
Hlavní využití	
Plochy přestavby, přístavby a dostavby - výroba a skladování, administrativa.	
Přípustné využití	
Dílny, sklady, skladové plochy, manipulační plochy. Zařízení pro administrativu. Klubovny, muzea a bydlení. Hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků. Netradiční zdroje vytápění. Zázemí kempu. Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku. Dopravní a technická infrastruktura. Veřejná zeleň. Menší vodní plochy, protipovodňová opatření.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace 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.	
Nepřípustné využití	
Využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy. 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.	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>maximálně 75%</b>
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	Stávající nebo <b>maximálně 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví</b> (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5m)



	Kód plochy
<b>PLOCHY REKREACE - přestavba</b>	<b>R-1</b>
Hlavní využití	
Rekreace.	
Přípustné využití	
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, kemp, rekreační louky). Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku. Dopravní a technická infrastruktura. Menší vodní plochy, protipovodňová opatření.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	<b>maximálně 80%</b>
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<b>maximálně 9,5m</b>

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku. V našem případě jsou v řešeném území stávající zpevněné asfaltové komunikace a manipulační plochy tak veliké, že zabezpečí s velkou rezervou potřebné množství parkovacích stání.

### OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

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 technické infrastruktury

- v plochách v blízkosti trafostanic mohou být situovány stavby 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. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

#### ochrana před negativními vlivy z provozu

- v případě umístění příležitostného bydlení v plochách smíšených výrobních, (jedná se o plochy přestavby) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) nezasáhne bydlení. 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 umísťovat 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.

### UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání apod.) je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku a to z důvodu možného ohrožení lesního porostu stavbou (požárem, spad jisker z komína atd.) a z důvodu ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu v zájmu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jejich částí. Stanovená vzdálenost odpovídá průměrné výšce mytních lesních porostů. Ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umísťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. garáže, pergoly). Oplocení pozemků je možné umístit v minimální vzdálenosti 1 m od okraje lesního pozemku, a to z důvodu zpřístupnění lesa při jeho obhospodařování.

**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.

**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**

Nejsou změnou č. 12 ÚPO navrhovány.

**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. 12 ÚPO navrhovány.

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

Návrhem Změny č. 12 Územního plánu obce Kájov nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona.

**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**

V území řešeném Změnou č. 12 ÚPO Kájov nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

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

Dokumentace výrokové části Změny č. 12 ÚPO Kájov obsahuje 8 stran A4 textové části.

Grafická část výrokové části Změny č. 12 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy:

- Výkres základního členění území 1 : 2 000
- Hlavní výkres 1 : 2 000

# ODŮVODNĚNÍ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Řešené území Změny č. 12 ÚPO Kájov je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 12 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. 12 ÚPO Kájov dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 12 ÚPO Kájov rozhodlo Zastupitelstvo obce Kájov svým usnesením č. III/2018/63 ze dne 18. 9. 2018. Návrh zadání byl projednán a posouzen, následně upraven dle došlých stanovisek a připomínek a byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení.
2. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Kájov dne 16. 6. 2020 pod č. II/2020.
3. Projektantem Změny č. 12 ÚPO Kájov je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.

### 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 jedné řešené lokality (tvořené plochou smíšenou výrobní SV1 a plochou rekreace R1) v katastrálním území Křenov u Kájova, v místní části Lazec. Území řešené změnou č. 12 má vazbu na sousední správní území, leží na hranici s k.ú. Vyšný (obec Český Krumlov), kde navazuje na lesní plochu. Hranice negativních vlivů je stanovena max. na hranici řešené plochy, tzn., že případné negativní vlivy nesmí zasahovat na území sousední obce. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení změny č. 12 jsou zanedbatelná, neboť žádná plocha nebude využívána k rizikové činnosti, která by mohla způsobit havárii.

Obec Kájov se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5 km jihozápadně po silnici I/39 z Českého Krumlova do Horní Plané a spadá pod obec s rozšířenou působností Český Krumlov.

Obec má svůj úřad, poštovní úřad, 1. stupeň základní školy a mateřskou školu, dvě prodejny smíšeného zboží, několik restaurací, síť podniků a některé další služby. Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí především do měst Český Krumlov a České Budějovice.

### c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 12 územního plánu Kájov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále jen „APÚR“).

Správní území obce Kájov se dle APÚR nachází ve specifické oblasti SOB1 a koridoru pro plynovod P1. V 1. Aktualizaci ZÚR JčK byla specifická oblast zpřesněna a správní území obce Kájov se v této zpřesněné specifické oblasti již nenachází. Rovněž koridor plynovodu P1 zpřesněný 1. Aktualizací se nedotýká území řešeného Změnou č. 12 ÚPO Kájov.

**Obecné republikové priority územního plánování jsou Změnou č. 12 ÚPO Kájov respektovány.**

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále též jen „AZÚR“) pro území řešené Změnou č. 12 ÚPO Kájov vyplývá:

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR**

Změna respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením ploch přestavby uvnitř zastavěného území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Řešené plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky a nedochází k záboru ZPF. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) APÚR**

Území řešené změnou č. 12 nespadá do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

- **Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 12 nespadá do žádné specifické oblasti vymezené v APÚR ani do specifické oblasti nadmístního významu.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR**

Do správního území obce Kájov zasahuje záměr propojení tranzitních plynovodů Ep10, záměr vysokotlakého plynovodu Ep12, nadregionální biocentrum Klet' – Bulový 51 a regionální biokoridor Klet', Bulový - Vraný. Tyto plochy a koridory nejsou dotčeny Změnou č. 12 ÚPO Kájov. Řešené území změny č. 12 se pouze hraničně dotýká nadregionálního biocentra Klet' – Bulový 51.

- **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změna č. 12 územního plánu obce Kájov respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením plochy přestavby v již urbanizovaném území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že nové rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a nevyvolává potřebu záboru zemědělského půdního fondu. Nastavením podmínek využití území nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení /kap. f) AZÚR/**

Území řešené změnou č. 12 je zařazeno do typu krajiny lesní. Změna č. 12 respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání tohoto typu krajiny tím, že neprovádí zábor PUPFL.

**Změna č. 12 ÚPO Kájov není v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Veškeré jevy související s AZÚR budou zapracovány do ÚP Kájov, na kterém jsou již zahájeny práce.**

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

Změna č. 12 ÚPO Kájov je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny v platné ÚPD.

- změna ÚPO je koncipována se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- změna koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení změny reaguje na stanoviska dotčených orgánů, která hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

#### **e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 12 Územního plánu obce Kájov je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“).

Ve Změně č. 7 ÚPO Kájov byla vymezena plocha rekreace – název je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb..

Změnou č. 12 ÚPO Kájov byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití – **plocha smíšená výrobní a plocha rekreace**, toto členění je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.

**f) vyhodnocení souladu 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**

Krajský úřad – Jihočeský kraj **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 12 ÚPO Kájov na životní prostředí (KUJCK 55235/2020/ ze dne 27. 4. 2020).

**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. 12 ÚPO Kájov nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

**j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Změna č. 12 ÚPO Kájov je v souladu se Zadáním změny č. 12 územního plánu obce Kájov, které bylo schváleno dne 16.6. 2020 pod číslem usnesení II/2020.

Obsahem zadání bylo prověřit možnost přestavby plochy technického zázemí grafitového dolu na plochy smíšené výrobní a rekreace. Rozsah řešeného území vyplynul z požadavku žadatele. Jedná se o pozemky ve vlastnictví žadatele v k.ú. Křenov u Kájova, v místní části Lazec.

**k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

**ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č. 12 ÚPO Kájov nemění koncepci vydaného územního plánu obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny a výsledků projednávání zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

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

Podmínky pro využití řešeného území jsou stanoveny s určením hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití.

**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.

**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 ÚP**

V řešeném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat a nenarušit hodnoty území.

*Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.*

**Intenzita využití stavebních pozemků**

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodu 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 kůlnami, přístřešky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu bylo stanoveno maximální procento intenzity využití stavebních pozemků, které bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových objektů a jejich vzdáleností a praktickými zkušenostmi z již realizovaných zástaveb.

### **Výšková hladina zástavby**

Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je u plochy SV-1 stanovena maximálním počtem nadzemních podlaží s možností využití podkroví a z důvodu možných rozdílných konstrukčních výšek je stanovena i výška zástavby v metrech. Výšková hladina u plochy R-1 je určena maximální a výškou v metrech.

Územním plánem 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.

## **ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

### **SV1 – plocha smíšená výrobní**

Změna č. 12 reaguje na konkrétní požadavek investora. Lokalita se nachází v k.ú. Křenov u Kájova, v místní části Lazec, na ploše zázemí bývalého grafitového dolu. V současné době se zde nachází několik budov technického, výrobního, sociálního a administrativního charakteru a cca 10 000 m<sup>2</sup> převážně asfaltových zpevněných ploch a komunikací. Následná rekultivace ani revitalizace budov atd. po trvalém zastavení těžby zde nebyla z důvodů bankrotu těžaře provedena, budovy byly spolu s dalšími stavbami (např. inženýrské sítě, komunikace, parkoviště) a zařízení odprodány konkurzním správcem mimotěžební organizaci k jinému využití a dobývací prostor Křenov zde byl po dalších cca 13 letech z moci úřední OBU Plzeň zrušen. Celý areál je (včetně stavby p.č. st. 170) oplocen. Vzhledem k nemožnosti využití areálu ve stávající podobě současným vlastníkem, insolvenční a úpadku dosavadního správce důlního díla firmy Fonsus, současně s tím vznikem tzv. „starého důlního díla“ ve správě MŽP, ale i horním zákonem předepsané zabezpečení vstupů do hlavních důlních děl včetně ochrany oplocení a budov areálu je mimořádně problematické. I z toho důvodu zde vznikají černé skládky a další nežádoucí a nebezpečné společenské aktivity.

Představou vlastníka pozemku je, z logicky praktických a ekonomických důvodů, zachovat a zrekonstruovat stávající objekty, které by následně sloužily jako soukromé muzeum, sociální, administrativní a společenské zázemí privátního společenského klubu, restaurátorské a kopistické dílny, sklady a i navázat na současně platný ÚPO Kájov - změnu č. 1 apod. Zpevněné asfaltové komunikace a manipulační plochy by zůstaly v původním rozsahu. Objekty a zařízení pro potřeby požární ochrany zůstanou rovněž zachovány.

Nově vlastník uvažuje s dostavbou objektů k bydlení pro potřeby své rodiny, s umožněním lepší možnosti ochrany svého majetku, ale i důlních děl a okolní přírody v tomto solitérním, očím skrytém areálu.

Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, veřejná technická infrastruktura bude řešena individuálně. Areál je z velké části soběstačný. Disponuje z minulosti vlastní dopravní obsluhností, trafostanicí, inženýrskými sítěmi, kanalizací, centrální kotelnou, zdroji pitné i požární vody. Změnou užívání dojde ke zklidnění a snížení intenzity využití a jejího dopadu na životní a sociální prostředí. Areál je díky souhře historických, „nešťastných“ vývojových skutečností ve stavu, kdy představuje pro své okolí samá negativa. Každá stavební činnost, která povede současně i k zajištění budov, revitalizaci životního prostředí a využívání areálu, bude ze své podstaty vždy přínosem, vedoucím k nápravě stávajícího stavu. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Z důvodu, že se jedná o plochy přestavby, nebude prováděn nový zábor zemědělské půdy.

### **R1 – plocha rekreace**

Tuto plochu změna č. 12 přebírá z předchozí současně platné dokumentace (Změna č. 1 ÚPO Kájov), kde byla vymezena rovněž jako plocha přestavby na plochu rekreace. Tento způsob využití investor akceptuje, s tím že vytvoří klidný prostor a lépe se začlení do krajiny a přírody. Celková zastavěnost pro plochu rekreace je stanovena na maximálně 80% z důvodu, že již v současné době zpevněné plochy zabírají přibližně 80% plochy. Investor nepředpokládá další navýšení celkové zastavěnosti na ploše R1.





## ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU NA ZÁKLADĚ PODKLADŮ DODANÝCH OD INVESTORA

### Rekapitulace současného stavu:

Na konci roku 2017 se objednatel stal vlastníkem technického zázemí bývalého grafitového dolu Lazec v KÚ Křenov u Kájova v rozsahu cca 8,5 ha. **Jedná se o několik technických, výrobních, sociálních a kancelářských budov. Dále pak pozemků vedených jako manipulační plochy, ostatní komunikace, jiné plochy a neplodná půda. Budovy jsou z různých důvodů ve špatném technickém stavu, vyžadující nutnou rekonstrukci. Pozemky jsou dotčeny těžbou grafitu bez následné rekultivace.** Dobývací prostor zde byl zrušen. Vlastní pozemky technického zázemí poddolovány nejsou a bilanční zásoby nerostu se pod ním nenacházejí. **Z důvodů bankrotu bývalého provozovatele dolu bohužel nedošlo dle horního zákona k rekultivaci území ani revitalizaci technických zařízení, včetně budov.** Dle našich informací a dostupné dokumentace je patrné, že se toto v minulosti pokoušel vyřešit Rozvojový fond, po něm místní firma TBA. Pravděpodobně z důvodů roztříštěnosti zájmů jednotlivých subjektů, ale bezvýsledně. Na pozemcích se dále nacházejí nezabezpečené vstupy do důlních děl, nad nimiž drží dohled OBU Plzeň. Bohužel **zabezpečení těchto děl, tak jak je předepsáno, není možné udržet funkční. Je neustále ničeno a kradeno. Stejně tak jako několikrát obnovené oplocení areálu. Vznikají zde černé skládky odpadu, dochází zde ke kontaminaci ovzduší, spodních vod a krajiny z důvodů současného i minulého nakládání s dotčenou lokalitou.** Prostor se stal územím nikoho a všech. Pohybují se zde, či přespávají jednotlivci i skupiny bezdomovců, zlodějí, amatérských jeskyňářů a podobně. Lokalita skýtá ideální útočiště pro trestně stíhané osoby. Volně přístupné rozsáhlé podzemní prostory lze bez nadsázky z hlediska zneužitelnosti přirovnat např. k Orlické přehradě. Militantně založené skupiny zde pořádají své „bojové“ akce včetně použití ostré munice a výbušnin, jejichž stopy lze na místě zajistit. A co je dnes možná nejhorší, že nelze vyloučit ani potenciální zneužití prostoru teroristicky zaměřenými skupinami či jedinci. Činnost takto zaměřených lidí v předmětném území je dobře dohledatelná na internetu a sociálních sítích. Lze důkazně dovodit, že tento prostor je znám v celé Evropě a je využíván různými zájmovými skupinami z různých zemí i celé ČR. Jako vlastníci jsme letos ve spolupráci s Policií ČR provedli preventivní pokus o zajištění a ztotožnění cca 15 osob neoprávněně používajících naše pozemky jako nástupní prostor pro svou činnost v podzemí. Jejich přítomnost byla prokázána v těžebních štolách za použití nezajištěných, výše zmíněných vstupů do štol. Po dobu několikahodinového hlídkování však nevystoupili na povrch. Jenom pro ilustraci. Na pozemcích měli zaparkována čtyři motorová vozidla. Po prověření majitelů Policií podle registračních značek se jednalo o vozidla a majitele z Prahy, Jihočeského a Libereckého kraje. Celospolečensky je tristní na celém stavu i skutečnost, že se jedná o území v CHKO Blanský les, požívající zvýšené ochrany. Přesto problém tohoto rozsahu a specifik, není v jeho možnostech řešitelný. Je třeba spojit síly, vnést do území rozumnou míru „života“, která bude respektovat přírodu a chráněný krajinný prvek. Zlepší bezpečnost území. Bude s ním v souladu, napomůže civilizovanému užívání, pořádku, přiměřené míře ostrahy. A to životního prostředí i důlního díla, jež je součástí státních strategických bilančních zásob surovin. Reálný stav ukazuje, že jinak není v silách a možnostech státních orgánů, OBU, CHKO, obce Kájov, ani nás jako vlastníků toto krajinnotvorné území udržet funkční, tak jak je chápáno. To je inventarizaci současné problematiky, jejíž řešení vyžaduje změnu územního plánu, o kterou chceme požádat.

**Je nutné dát do pořádku a rekultivovat desítky let devastované, plošně intenzivně zastavěné území, ve zmenšeném než původním rozsahu a jeho existující infrastrukturu. Území, které je z hlediska přírodní hodnoty značně problematické a neodpovídá ustanovení citovaného §12, protože se stalo jednou velkou, nikým neřešenou, skládkou odpadu a jeho přírodní hodnota mu byla člověkem odebrána.** Prostorem, z něhož byla bezohledně vyrabována přírodní surovina a pak byl bez sanace ponechán svému osudu. Území, které se díky tomu stalo samo o sobě ekologickou a společenskou hrozbou pro své okolí. Území, kde každá stavební činnost je nezpochybnitelným přínosem a automaticky ponese nutnou dávku sanačních a rekultivačních prací, protože na skládkách komunálních odpadů technologicky stavby zakládat nelze, terénní úpravy inženýrských sítí a infrastruktury z odpadního materiálu průmyslového charakteru provádět rovněž nelze a žít na skládkách nebezpečných látek je neslučitelné se zdravím občanů a hygienickými předpisy. o zanechané uhlíkové stopě takového prostředí, nemá cenu diskutovat.

### Návrh využití území s odůvodněním:

Stávající budovy při rekonstrukcích budou vzhledově upraveny tak, aby se začlenily do krajiny a působily přirozeně.

V hlavní přízemní správní budově se nacházela ubytovna, kotelna, sprchy a sociální zázemí. Tato budova by měla být přestavěna na soukromé muzeum, sociální, administrativní a společenské zázemí našeho privátního, společenského klubu.

Dominantní výrobní průmyslová budova s dílnou, kompresorovnou a garážemi bude ponechána k původnímu účelu a v původní konfiguraci pro potřeby restaurátorských a kopistických prací. Sloužila by díky

své rozsáhlosti i ke skladování potřebného materiálu, předmětů v nálezovém stavu, administrativní činnosti s tím spojené a jako původní garáže.

Stávající zpevněné plochy budou ponechány. Jejich plošné omezení by bylo nesmírně nákladné a zbytečné. Většina je jich potřeba pro pohyb a údržbu areálu. Zbytek v minulosti sloužil jako odstavné plochy a to bychom nadále i ponechali pro jakékoliv budoucí potřeby. Tyto komunikace a plochy získaly za ty roky díky působení okolního prostředí a vnějšího klima takovou patinu, že dnes působí téměř přirozeným dojmem.

Dále se v areálu nacházejí dvě, do krajiny stavebně poměrně dobře začleněné, administrativní budovy. Záměrem investora je v první etapě tyto budovy ponechat ve stávajícím stavu a teprve výhledově najít pro tyto budovy využití ve smyslu nájemních administrativních budov s čistým provozem.

Rovněž se v areálu nacházejí objekty malé požární zbrojnice, retenční a manipulační plocha s bývalou výsypkou těženého materiálu, kde byla údajně donedávna evidována neodepsaná a nezpracovaná zásoba navezené rubaniny. Tato část je zatím ve změně ÚP neřešená a je nad rámec podrobnosti územního plánu.

*Poznámka:*

*Problém této plochy spočívá i v přístupnosti. Protíná ji veřejně používaná asfaltová komunikace spojující Lazec a Český Krumlov. Právě tato část v délce cca 100 metrů spojuje oba konce veřejné cesty spojující dvě katastrální území. V minulosti byl nad ní zřejmě železobetonový most dimenzovaný pro nákladní vozy přepravující rubaninu na výsypku. Ten evidentně někdo odřezal a zůstaly po něm jen zbytky kovových podpěr a sutí. Investor nemá v úmyslu cestu zneprůjezdnit a bránit jejímu užívání, naopak. Je to jak pro všechny uživatele výhodná spojnice. Co se týká důlních děl, vstupů do podzemí a údajně jsou zde někde i nějaké nezabezpečené větrací šachty, o kterých zatím se neví, je řešení asi nasnadě. Vstupy i šachty se zabezpečí ve spolupráci s OBU Plzeň, nebo jiným odpovědným orgánem. Protože minimálně vlezly do obou přístupových štol se nacházejí uvnitř oploceného areálu, investor je ochoten pomoci zabránit jejich zneužívání, ničení, případně budeme napomoci jejich údržbě.*

*Zaházení dalších dopadů těžby z neprovedené sanace území těžební organizací nelze rovněž dořešit územním plánem.*

*Rozvojový fond ve svých smlouvách předpokládal i kontaminaci prostoru vlivem těžby. Totéž se týká ekologických škod, vyplývajících ze zneužívání opuštěnosti území nezodpovědnými občany a možná i organizacemi. Vzhledem k rozsahu škod, jde v zásadě o revitalizaci celého území. Přesto, že se všechny dotčené pozemky nacházejí v CHKO Blanský les, jedna ze zásadních věcí je pozitivní.*

Přínosem změny č.12 ÚPO Kájov by měla být možnost revitalizace celé lokality po nezaházených následcích těžby na územních strukturách.

V současné době došlo k překlopení do klasifikace tzv. "starého důlního díla" spadajícího pod MŽP a to je veliký úspěch a nesmírně důležité. Vzniká tím z horního zákona, ze zákona o ochraně přírody a ze zákona o ochraně veřejného zdraví zákonný nárok a pro MŽP, povinnost, poskytnutí finančních prostředků na revitalizaci celého území náhradou, za nesplněnou povinnost zkrachovalým těžářem.

## ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INRASTRUKTURY

### Dopravní infrastruktura

Změnou č. 12 ÚPO Kájov nedojde ke změně v koncepci dopravní infrastruktury.

Pro dopravní obsluhu území řešeného Změnou č. 12 ÚPO Kájov bude využito stávajících místních komunikací. Tyto komunikace jsou pro obsluhu řešeného území vyhovující, z důvodu uzavření dolu se snížila intenzita dopravního zatížení. Stávající zpevněné asfaltové komunikace a odstavné plochy zůstanou zachovány.

**Dopravní napojení stávajícího oploceného areálu je uvažováno stávající.** Plně fungovalo a bylo vyhovující a orgány DOOS odsouhlasené k provozu těžké stavební a nákladní techniky při provozu grafitového dolu, pro potřeby armády, pro potřeby individuálních i hromadných organizovaných zájezdů turistických prohlídek areálu včetně podzemí grafitového dolu částí Lazec.

**Navrženou koncepcí dojde oproti stávajícímu platnému ÚP a historickému stavu ke snížení dopravní zátěže.** V návrhu tedy není uvažováno s úpravami stávajících příjezdových komunikací. Návrh dále neřeší a nenařizuje navazující dopravní studie, které by se zabývaly kapacitou a stavem příjezdové komunikace.

## Vodohospodářské řešení

### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Lazec nemá vybudovaný veřejný vodovod. Lokalita řešená změnou č. 12 **je a bude zásobována z individuálního zdroje.**

### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Lazec nemá vybudovaný systém veřejné kanalizace. **Lokalita řešená změnou č. 12 bude odkanalizována individuálně.**

## Energetické řešení

### ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Sídlo Lazec je napojeno odbočkami vrchního vedení 22kV. Trafostanice původně určená pro zásobování grafitového dolu byla trafostanice odpojena a **v současné době je znovu osazována nová trafostanice s rekonstrukcí přípojek areálu.** Prováděno společností Egd.

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Území řešené změnou č. 12 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. 12 ÚPO Kájov nemění.

## RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Území řešené změnou č. 12 se nachází v oblasti se středním až nízkým radonovým indexem.

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.

## ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCHY, VE KTERÉ JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

**V návrhu není vymezena plocha ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Pro toto rozhodnutí existuje mnoho důvodů.**

- 1) Jedná se území zcela zdevastované.
- 2) Řešené území je již předem značně limitováno a vymezeno stávajícími stavbami. Jsou dány polohy současných staveb, které budou postupně rekonstruovány a na některé z nich bude teprve hledáno jejich budoucí funkční využití. Je dána asfaltová příjezdová i obslužná komunikace, jsou dány zpevněné plochy, je dána retenční nádrž. Stejně tak je dána i poloha oplocení celého areálu.
- 3) Celková koncepce je tudíž do značné míry dána a podrobnější dokument na úrovni územní studie se nejeví jako nejvhodnější z hlediska nedostatečné podrobnosti.
- 4) Na řešené území **je nezbytné zpracovat navazující podrobné dokumentace, které se budou podrobně zabývat devastací přírodních a krajinných hodnot těžbou grafitu. V tomto případě si však nevystačíme s běžnou územní studií.**
- 5) Při projednávání bodu požadavku na územní studii vznikla potřeba **upřesnění skutečného právního a aktuálního fyzického stavu lokality** v souvislosti se změnou právní úpravy klasifikace předmětného prostoru z pohledu horního zákona-HZ 44/1988 Sb. Současně tak i z pohledu zákona na ochranu přírody, zákona o odpadech, zákona o ochraně veřejného zdraví občanů. Prostor se nachází v CHLÚ Křenov

zrušeného průmyslového provozu grafitového dolu, došlo k prodeji areálu z "dosahu" oprávněných subjektů k hornické činnosti mimo těžebními subjekty, odepsání zásob suroviny a zrušení DP-dobývacího prostoru. V důsledku likvidace bývalého těžaře Grafitový důl a.s. v konkurzním řízení a stejné právní likvidace jeho DOOS jmenovaným právním nástupcem f. Fonsus 1. těžební a.s došlo k tomu, že nebyl schválen a realizován Plán likvidace dolu Lazec, jehož součástí je Plán rekultivace, sanace a recyklace důlních technologií, těžebních odpadů, budov na podporu těžby atd. Tento problém se pak bezvýsledně řešil několik let, až do současnosti. V průběhu této doby zde ještě vznikly díky nezodpovědným občanům a podnikatelským subjektům skládky komunálního odpadu, prokazatelně nepovolenému závozu části propadu stavební sutí mimořádně velkého rozsahu a rozkradení zabezpečení hlavních důlních děl. Na tato hlavní důlní díla nejsou doposud stavebním úřadem schválena ani ochranná pásma, tak jak jsou zákonem vyžadována, ani o to není na stavebním úřadě ČK požádáno. Od léta roku 2020 je tedy i v důsledku nezahrazených následků těžby na územních strukturách, prostor právně překvalifikován podle HZ na tzv. "staré důlní dílo", spadající z pohledu nápravy poškození přírody do kompetence výhradně MŽP, případně dalších orgánů ochrany přírody. Přičemž financování odstranění škod je pak podle HZ 44/1988 Sb. §35 v plném rozsahu na bedrech MŽP.

- 6) **Územní studie jako podrobnější materiál, který bude určovat koncepci dopravy, koncepci zpevněných ploch, umístění budov je v našem případě nedostatečný. Územní studie v pojetí územního plánování, jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu nedořeší výše uvedené problémy s nezajištěným přístupem nežádoucích osob do lokality, ostrahou areálu, řešením nepovolených skládek apod.**

**Doporučujeme zpracovat dokument, který zaprotokoluje objektivní skutečnost, která byla v historii učiněna a se kterou je nezbytné se vypořádat. Skutečnost, která vypovídá o tom, že současný stav je neudržitelný a je nebytné ho změnit, snížit ekologickou zátěž a celé řešené území oživit.**

S touto skutečností se nevypořádá sám majitel ani AOPK, ani další orgány státní správy a jak bylo několikrát fyzicky ověřeno, ani Policie ČR. To může zajistit pouze smysluplné oživení lokality a aktivní ostraha prostoru. Ostatně žít a stavebně se realizovat na "skládce odpadu" nelze, o tom nemůže být sporu. To by následně při kolaudačních řízeních nemohlo ani "projít" bez povšimnutí, kdyby pak příslušné orgány viděli, jak to fyzicky v terénu vypadá a že prostředí je zdraví lidí a přírodě nebezpečné. Při zemních pracích a povrchovém úklidu prostoru bude kromě viditelného odpadu nutně docházet k tomu, že budou odkrývány odpady všeho druhu skryté pod povrchem, ať už ty technologické po těžbě suroviny, nebo sem nezákonně uložené, které jsou maskovány bujícím náletovým porostem. Přičemž nekontrolovaně se šířící nežádoucí porost často představuje uměle sem zavlečené druhy spolu s navezeným odpadem a utiskující ty žádoucí místní a mnohdy i chráněné druhy. Podobná situace pak je s neoprávněným zásahem do vodního toku místního potoka, vpuštění jeho povrchové vody do vod důlních a rozhrnutím kyselých výsypek do nesanovaného odkaliště důlních vod a biotopu pod areálem Lazec, směrem na Vyšný.

Tento podrobnější materiál bude pak logickou budoucí právní ochranou jak pro majitele, tak i pro CHKO Blanský les. Zároveň budou vytvořeny oprávněné podmínky pro budoucí možné zákonné požadování příspěvku na zahrazení následků těžby u Ministerstva životního prostředí podle HZ 44/1988 Sb., zák. 61/1988 sb. vyhlášky č. 172/1992 a dalších souvisejících zákonů, což doposud nebylo možné.

Majitel je ztotožněn s potřebami takovéto studie a oprávněnosti takového požadavku CHKO BL-AOPK. Vše mu bylo pracovníky CHKO dostatečně vysvětleno a odůvodněno. Současně při projednávání tohoto bodu vznikla potřeba upřesnění skutečného právního a aktuálního fyzického stavu lokality v souvislosti se změnou právní úpravy klasifikace předmětného prostoru z pohledu horního zákona-HZ 44/1988 Sb. Současně tak i z pohledu zákona na ochranu přírody, zákona o odpadech, zákona o ochraně veřejného zdraví občanů. Prostor se nachází v CHLU Křenov zrušeného průmyslového provozu grafitového dolu, došlo k prodeji areálu z "dosahu" oprávněných subjektů k hornické činnosti mimotěžebními subjekty, odepsání zásob suroviny a zrušení DP-dobývacího prostoru. V důsledku likvidace bývalého těžaře Grafitový důl a.s. v konkurzním řízení a stejné právní likvidace jeho DOOS jmenovaným právním nástupcem f. Fonsus 1. těžební a.s došlo k tomu, že nebyl schválen a realizován Plán likvidace dolu Lazec, jehož součástí je Plán rekultivace, sanace a recyklace důlních technologií, těžebních odpadů, budov na podporu těžby atd. Tento problém se pak bezvýsledně řešil několik let, až do současnosti. V průběhu této doby zde ještě vznikly díky nezodpovědným občanům a podnikatelským subjektům skládky komunálního odpadu, prokazatelně nepovolenému závozu části propadu stavební sutí mimořádně velkého rozsahu a rozkradení zabezpečení hlavních důlních děl. Na tato hlavní důlní díla nejsou doposud stavebním úřadem schválena ani ochranná pásma, tak jak jsou zákonem vyžadována, ani o to není na stavebním úřadě ČK požádáno. Od léta letošního roku 2020 je tedy i v důsledku nezahrazených následků těžby na územních strukturách, prostor právně překvalifikován podle HZ na tzv. "staré důlní dílo", spadající z pohledu nápravy poškození přírody do kompetence výhradně MŽP, případně dalších orgánů

ochrany přírody. Přičemž financování odstranění škod je pak podle HZ 44/1988 Sb. §35 v plném rozsahu na bedrech MŽP.

## OCHRANA OBYVATELSTVA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 12 ÚPO Kájov nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO Kájov. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového – Havarijního plánu Jihočeského kraje.

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

V řešeném území se nepředpokládá ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší dobřehovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

## ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené změnou č. 12 nezasahuje do záplavového území.



## VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

Území řešené změnou č. 12 se hraničně dotýká nadregionálního biocentra NRBC 1.

### OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ

Do území řešeného změnou č. 12 zasahuje el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma.

### ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Území řešené změnou č. 12 se hraničně dotýká území s archeologickými nálezy.

### VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA

Území řešené změnou č. 12 zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

### CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST

Území řešené změnou č. 12 leží ve III. zóně CHKO Blanský les.

### NAVRŽENÁ KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Území řešené změnou č. 12 se nachází uvnitř navržené Krajinné památkové zóny Chvalšinsko Krumlovsko.

### SOUSTAVA NATURA 2000

Území řešené změnou č. 12 se nachází uvnitř Evropsky významné lokality Blanský les.

### RADIORELÉOVÁ TRASA

Územím řešeným změnou č. 12 prochází radioreléová trasa.

### OP RADIORELÉOVÉ TRASY

Území řešené změnou č. 12 se nachází uvnitř ochranného pásma radioreléové trasy.

### OP RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU

Území řešené změnou č. 12 se nachází uvnitř ochranného pásma stavby zajišťující letecký provoz (radar Třebotovice).

### OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN

**Chráněné ložiskové území** – bylo vymezeno na ochranu výhradního ložiska grafitu Lazec – Křenov (B 3141200). Zasahuje do téměř celého řešeného území.

Identifikační číslo	Název	Surovina
14120000	Křenov	Krystalický grafit

**Předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu** - zasahuje do téměř celého řešeného území

Identifikační číslo	Název	Surovina	Nerost
9009201	Lazec	Krystalický grafit	Rula, karbonát, grafit

**Poddolované území** – zasahuje do řešeného území

Identifikační číslo	Název	Surovina	Projev
1772	Vyšný - Koridor	grafit	-
1773	Křenov u Kájova - Lazec	grafit	Haldy + propadliny

V řešeném území se nachází **hlavní důlní dílo 2420 (štolazec 1)**. Štolou Lazec 1 bylo výhradní ložisko grafitu Lazec - Křenov (B 3141200) otevřeno a v minulosti také těženo. Z hlediska přístupu k ložisku se jedná o strategické důlní dílo.

V blízkosti řešeného území se nachází několik bloků výhradních ložisek krystalického grafitu „Lazec – Křenov“, nebilancované ložisko Vyšný - Slavkov.

## ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

- **Vzdušný prostor LK TRA Ministerstva obrany**, 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, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a).

V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách 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, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska MO. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výstavbu vzrostle zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- **vymezené zájmové území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP – jev 102a) – OP radiolokačního prostředku České Budějovice**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **Koridor RR směrů – zájmové území MO 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 (dle ÚAP jev 82a).**

**V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50** lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO. V tomto zájmovém území může dojít k výškovému omezení staveb, popřípadě požadavku na úpravy projektové dokumentace (jako jsou střešní nástavby včetně anténních nosičů, komínů apod., materiál střešní krytiny, opláštění atiky a další). Tato omezení budou požadována pouze u konkrétních staveb v rámci územního a stavebního řízení dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., a to pouze v rozsahu nezbytném pro ochranu zájmů AČR v hájených územích.

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

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

- 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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### 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 tématické 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, řešení respektuje veškeré plochy požívající zvláštní ochrany;
- nedochází k záboru zemědělského půdního fondu;
- změna stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného podmíněně přípustného a nepřípustného využití;

- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. V řešeném území je připuštěna lehká výroba a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto změna stanovila takové podmínky, které nepřipouští činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

**Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje - ekonomický pilíř:** na hospodářský rozvoj území nemá změna č. 12 vliv.

**Naplnění priorit pro zajištění soudržnosti společenství obyvatel území – sociální pilíř:** míra vlivu změny č. 12 na sociální pilíř je zanedbatelná.

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

ÚPO Kájov a jeho následné změny vymezují dostatečný počet rozvojových ploch v oblasti bydlení, občanského vybavení, výroby, sportu a rekreace a technické infrastruktury. Změna č. 12 nevymezuje nové zastavitelné plochy.

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

Změnou č. 12 územního plánu obce Kájov nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

## **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

### **INVESTICE DO PŮDY**

Změnou č. 12 ÚPO nejsou dotčeny meliorační soustavy.

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

Změnou č. 12 ÚPO je vymezena plocha přestavby uvnitř zastavěného území – **zábor zemědělského půdního fondu se neprovádí.**

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

Změnou č. 12 ÚPO není prováděn zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

### **PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA**

Území řešené změnou č. 12 ÚPO zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

### **o) rozhodnutí o uplatněných námitkách včetně jejich odůvodnění**

*Bude doplněno po veřejném projednání*

### **p) vypořádání uplatněných připomínek**

*Bude doplněno po veřejném projednání*

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

Dokumentace odůvodnění Změny č. 12 ÚPO Kájov obsahuje 13 stran A4 textové části.

Grafická část odůvodnění Změny č. 12 ÚPO Kájov je nedílnou součástí tohoto návrhu změny ÚPO jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy:

3. Koordinační výkres v měř. 1: 2 000

4. Výkres širších vztahů v měř. 1: 50 000

**POUČENÍ:**

Proti změně č. 12 územního plánu obce Kájov vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
Daniel Vejvoda  
místostarosta

.....  
Bohumil Šíp  
starosta