

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KADOV VČETNĚ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP KADOV

(ZA OBDOBÍ 2021 - 2025)



Zpracována na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon")

Vypracovali: Mgr. Vlastimil Peterka, tel.: 383 416 155, email: peterka@mesto-blatna.cz

Pořizovatel: Městský úřad Blatná, odbor výstavby územního plánování, tř. T. G. Masaryka
322, Blatná 388 11

leden 2025

OBSAH

A)	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B)	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	9
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM.....	13
D)	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI.....	15
E)	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	15
F)	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	16
G)	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	44
H)	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	45
	A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	45
	B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	45
	C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	45
	D).....	45
	E) PODROBNĚJI ROZEPSANÝ OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP KADOV	45
I)	VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ	48

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Pole.....	6
Tabulka 2: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Kadov.....	6
Tabulka 3: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Lnářský Málkov	7
Tabulka 4: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Vrbno	7
Tabulka 5: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Vrbno	8
Tabulka 6: Problém k řešení v ÚPD - změna právních předpisů	9
Tabulka 7: Problém k řešení v ÚPD - úprava ÚSES v případě nabytí účinnosti 4. b, c ZÚR JčK	10
Tabulka 8: Problém k řešení v ÚPD - územní studie	11
Tabulka 9: Problém k řešení v ÚPD - případná úprava ÚSES	12

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/01	16
Obrázek 2: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/02	16
Obrázek 3: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/03	17
Obrázek 4: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/05	17
Obrázek 5: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/01	18
Obrázek 6: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/03	19
Obrázek 7: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/04	20
Obrázek 8: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/05	21
Obrázek 9: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/06	22
Obrázek 10: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/07 ..	23
Obrázek 11: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/08 ..	24
Obrázek 12: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/09 ..	25
Obrázek 13: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/10 ..	26
Obrázek 14: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/11 ..	27
Obrázek 15: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/12 ..	28
Obrázek 16: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/13 ..	29
Obrázek 17: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/14 ..	30
Obrázek 18: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/15 ..	31
Obrázek 19: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/16 ..	32
Obrázek 20: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/17 ..	33
Obrázek 21: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/18 ..	34
Obrázek 22: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/19 ..	35
Obrázek 23: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/20 ..	36
Obrázek 24: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/21 ..	37
Obrázek 25: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/22 ..	38
Obrázek 26: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/23 ..	39
Obrázek 27: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/24 ..	40
Obrázek 28: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/25 ..	41
Obrázek 29: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/26 ..	42
Obrázek 30: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/27 ..	43

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní území obce Kadov se skládá z 5 katastrálních území: Kadov, Pole, Vrbno, Mračov, Lnářský Málkov

Územní plán Kadov (včetně jeho změny) byl zpracován architektem Ing. arch. Radkem Bočkem (společností ATELIÉR BOČEK, s.r.o.), pořizovatelem byla obec Kadov zastoupená tzv. „létajícím pořizovatelem“ nyní dle zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon je to tzv. „zástupce pořizovatele“

Územní plán Kadov nabyl účinnosti dne 19. 7. 2018.

V současné době je účinná změna územního plánu:

Změna č. 1 ÚP Kadov nabytí účinnosti 18. 6. 2019.

Pozn. Dne 23. 10. 2025 bylo dle rozhodnutí zastupitelstva obce zastaveno pořizování Změny č. 2 územního plánu Kadov (číslo usnesení zastupitelstva: 5/25/III).

ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ, KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Změny mapových podkladů

Během sledovaného období došlo k digitalizaci katastrální mapy. **Pokud ze zprávy o uplatňování vyplyne potřeba pořízení změny územního plánu, bude tato změna zpracována nad aktuální katastrální mapou.**

Aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení V. a VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Blatná v roce (2020, 2024). Podrobněji viz kapitola [B](#)).

Aktualizace územně plánovací dokumentace vydané krajem

Během sledovaného období došlo k vydání 7., 8., 9., 11., 4a, **4b** a 13. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a také rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017. Podrobněji viz kapitola [C](#)). Nabytí účinnosti poslední aktualizace (4b) 9. 10. 2025.

Aktualizace politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo k vydání 4., 6., 7. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky a změny č. **8** a 9. Podrobněji viz kapitola [C](#)). Poslední změna č. 8 je závazná od 1. 10. 2025.

Změny právních předpisů

Nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (účinnosti od 1. 7. 2024).

Na základě této skutečnosti je nutné pořídit změnu územního plánu. Změna územního plánu zajistí uvedení stávajícího územního plánu do souladu s aktuálními právní předpisy – zejména pak novým stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

Vyhodnocení zajištění širších územních vztahů:

Správní území obce Kadov se skládá z 5 katastrálních území: Kadov, Pole, Vrbno, Mračov, Lnářský Málkov

Územně-správní vazby: Obec Kadov patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Blatná a nachází se v okrese Strakonice, který je součástí Jihočeského kraje.

Geografická poloha a sousedství: Obec leží v jihozápadní části svého správního obvodu, na hranici s Plzeňským krajem. Sousedí s osmi obcemi, konkrétně s městem Blatná a obcemi Lnáře, Tchořovice, Čechelovice, Lažánky a dalšími.

Z hlediska širších územních vztahů se významně uplatňují:

a) návaznosti z hlediska přírody a krajiny, zejména prvky územního systému ekologické stability:

Území obce zahrnuje nadregionální biocentrum Velká Kuš (NRBC36 Velká Kuš), přesahuje katastr obce a má význam pro širší ekologickou stabilitu krajiny.

b) návaznosti z hlediska dopravní infrastruktury:

Napojení obce na silniční síť je zajištěno silnicemi II. a III. třídy. Tyto komunikace propojují Kadov s okolními obcemi a regionálními centry. V současné době obcí prochází komunikace II/174 a komunikace III/02019.

c) návaznosti z hlediska technické infrastruktury:

Obec Kadov není připojena na dálkový (nadobecní) vodovod.

Páteční zásobování EE – z jihu od Čechelovic, z vedení VVN (ČEPS a.s.).

Zásobování plynem – STL, severozápadní část obce.

Vyhodnocení zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

Zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu Kadov (nabytí účinnosti 18. 11. 2017) a Změny č. 1 ÚP Kadov (nabytí účinnosti 18. 6. 2019).

Tabulka 1: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Pole

Číslo lokality	Kód funkce	Navržený způsob využití	Popis	Plocha (ha)	Využití (%)
v katastrálním území Pole					
SO.01	SO	smíšená obytná	Pole sever	0,79	N
SO.02	SO	smíšená obytná	Pole střed	0,79	N
SO.04	SO	smíšená obytná	Pole severozápad	0,07	N
SO.05	SO	smíšená obytná	Pole západ	0,25	N
SV.01	SV	smíšená výrobní	Pole střed II.	0,34	50%
SV.02	SV	smíšená výrobní	Pole jízárna	0,93	100 %

Tabulka 2: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Kadov

Číslo lokality	Kód funkce	Navržený způsob využití	Popis	Plocha (ha)	Využití (%)
v katastrálním území Kadov					
SO.06	SO	smíšená obytná	Kadov východ I.	0,22	N
SO.07	SO	smíšená obytná	Kadov východ II.	0,18	N
SO.08	SO	smíšená obytná	Kadov západ	0,33	100% 2RD
SO.09	SO	smíšená obytná	Kadov jih I.	0,83	N
SO.10	SO	smíšená obytná	Kadov jih II.	0,50	N
SO.11	SO	smíšená obytná	Kadov jih III.	0,28	N
SO.12	SO	smíšená obytná	Kadov sever I.	0,78	N
SV.08	SV	smíšená výrobní	Kadov – rozšíření zemědělského areálu	1,31	N

Tabulka 3: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Lnářský Málkov

Číslo lokality	Kód funkce	Navržený způsob využití	Popis	Plocha (ha)	Využití (%)
v katastrálním území Lnářský Málkov					
SO.15	SO	smíšená obytná	Lnářský Málkov jih	1,20	N
SV.06	SV	smíšená výrobní	Lnářský Málkov střed I.	0,03	N
SV.07	SV	smíšená výrobní	Lnářský Málkov střed II.	0,23	N
SV.11	SV	smíšená výrobní	Lnářský Málkov východ	0,67	N

Tabulka 4: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Vrbno

Číslo lokality	Kód funkce	Navržený způsob využití	Popis	Plocha (ha)	Využití (%)
v katastrálním území Vrbno					
SO.19	SO	smíšená obytná	Vrbno střed I.	0,18	N
SO.20	SO	smíšená obytná	Vrbno střed II.	0,25	N
SO.21	SO	smíšená obytná	Vrbno jihozápad	0,25	N
SO.22	SO	smíšená obytná	Vrbno sever	0,12	N
SO.23	SO	smíšená obytná	Vrbno severozápad I.	0,97	30% 1 RD
SO.24	SO	smíšená obytná	Vrbno severozápad II.	1,06	3 RD
SO.25	SO	smíšená obytná	Vrbno západ	0,23	N
SV.03	SV	smíšená výrobní	Vrbno sever	0,08	100 %
SV.04	SV	smíšená výrobní	Vrbno střed II.	0,66	N
SV.05	SV	smíšená výrobní	Vrbno na návsi	0,15	100 %

Tabulka 5: Využití zastavitelných ploch vymezených V ÚP Kadov v k. ú. Vrbno

Číslo lokality	Kód funkce		Navržený způsob využití	Popis	
v katastrálním území Mračov					
SO.16	SO	smíšená obytná	Mračov severozápad	0,31	N
SO.17	SO	smíšená obytná	Mračov východ	0,05	N
SO.18	SO	smíšená obytná	Mračov jih	0,07	N
SV.10	SV	smíšená obytná	Mračov severozápad II.	<u>0,50</u>	N

Vysvětlivky k tabulkám:

Za využitý pozemek je považován pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela, nacházející se v navržené zastavitelné ploše.

N – znamená, že plocha nebyla doposud využita.

V- znamená, že plocha byla využita.

V případě rozsáhlejších zastavitelných ploch, či ploch, kdy není účelné vyjadřovat počet staveb číslem, je uváděno využití v procentech.

V tabulce nejsou promítnuty rozestavěné (nedokončené) stavby, záměry, na které bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, ale doposud nebyla zahájena jejich výstavba.

V tabulce nejsou rovněž vyhodnoceny stavby, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného vyhodnocení vyplývá, že za sledované období došlo k využití zastavitelných ploch výstavba 6 RD. K této hodnotě se samozřejmě připočítává realizace bytových jednotek (RD, BD) v zastavěném území, což však není evidováno. Některé stavby jsou rozestavěné a nejsou zaznamenány v katastru nemovitostí ani v datech ČSÚ.

Z výše uvedených důvodů se jako vhodné jeví možnost doplnění dílčích ploch umožňujících rozvoj bydlení na území obce i s ohledem na celorepublikovou problematiku spojenou s problematickou dostupností bydlení. Pro rozvoj bydlení mohou být využity i stávající (již vymezené) zastavitelné plochy, které byly doposud určeny pro jiné funkční využití.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Blatná (zpracované v roce 2024) vyplývají následující problémy k řešení:

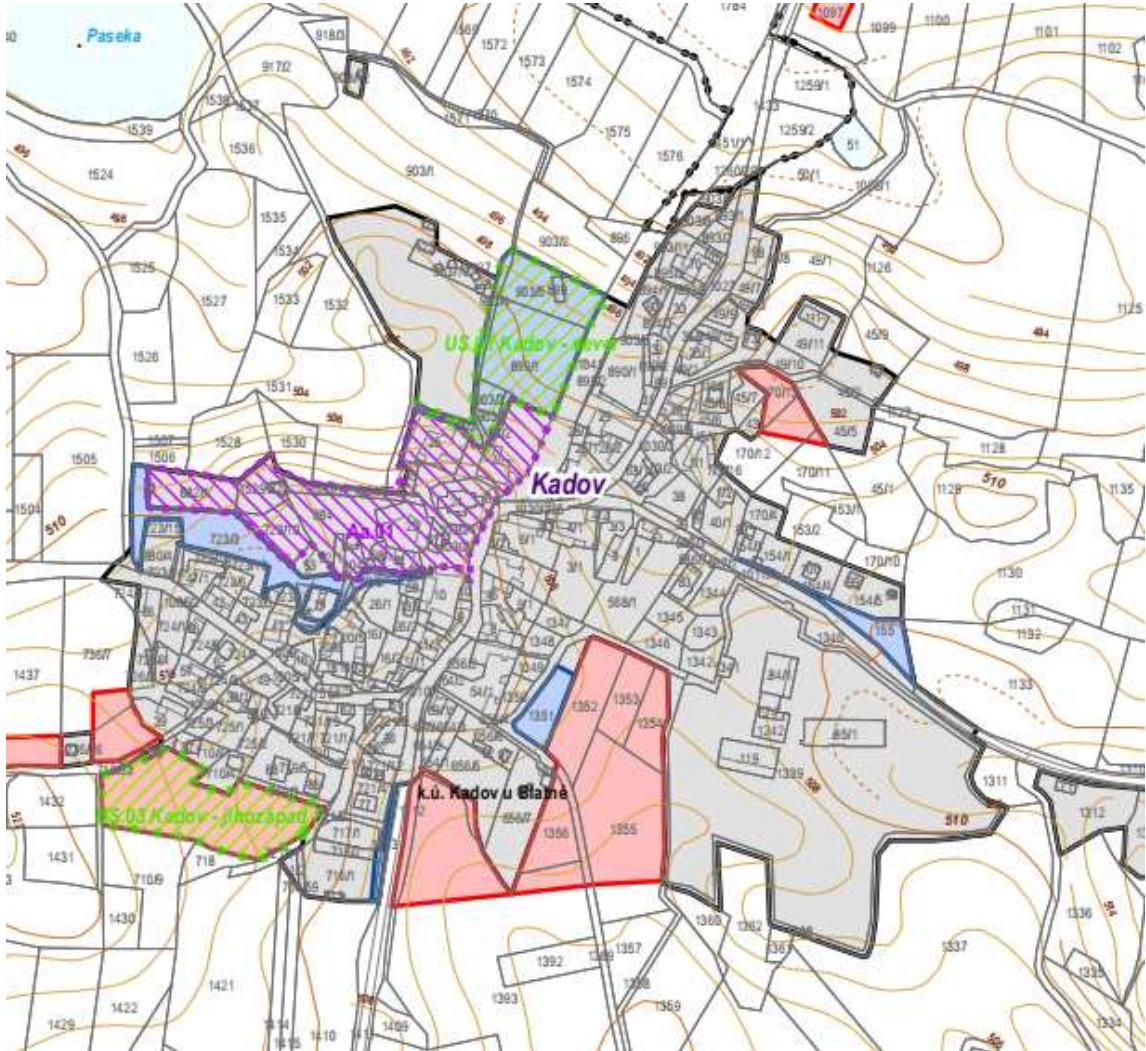
Tabulka 6: Problém k řešení v ÚPD - změna právních předpisů

	k. ú.: celé správní území obce Kadov	Obec Kadov
Popis problému: Změna č. 1 územního plánu Kadov, je zpracovávána dle starých právních předpisů (starý stavební zákon č. 183/2006 Sb.) a jeho prováděcích vyhlášek (tzn. v jednotném standardu územně plánovací dokumentace, který již není aktuální) a dále případně podle ostatních právních předpisů na stavební zákon navazujících. Požadavek na řešení problému: Při příští pořizované změně je nutné změnu územního plánu zpracovat: - dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a jeho aktuálních prováděcích vyhlášek: - aktualizovat obsah a strukturu územního plánu; - zpracovat v aktuální verzi jednotného standardu územně plánovací dokumentace; - reagovat na změnu legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie (OZE) – prověřit novou definici technické infrastruktury (zavedeno novelou stavebního zákona) ve vztahu k výrobnám elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a to jak v zastavěném, ta nezastavěném území; - obecně prověřit možnosti využití v nezastavěném území v souladu s §122 stavebního zákona. Odůvodnění výše uvedeného problému: Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje podrobné požadavky na jednotný standard územního plánu.		
Řešit na úrovni územního plánu		

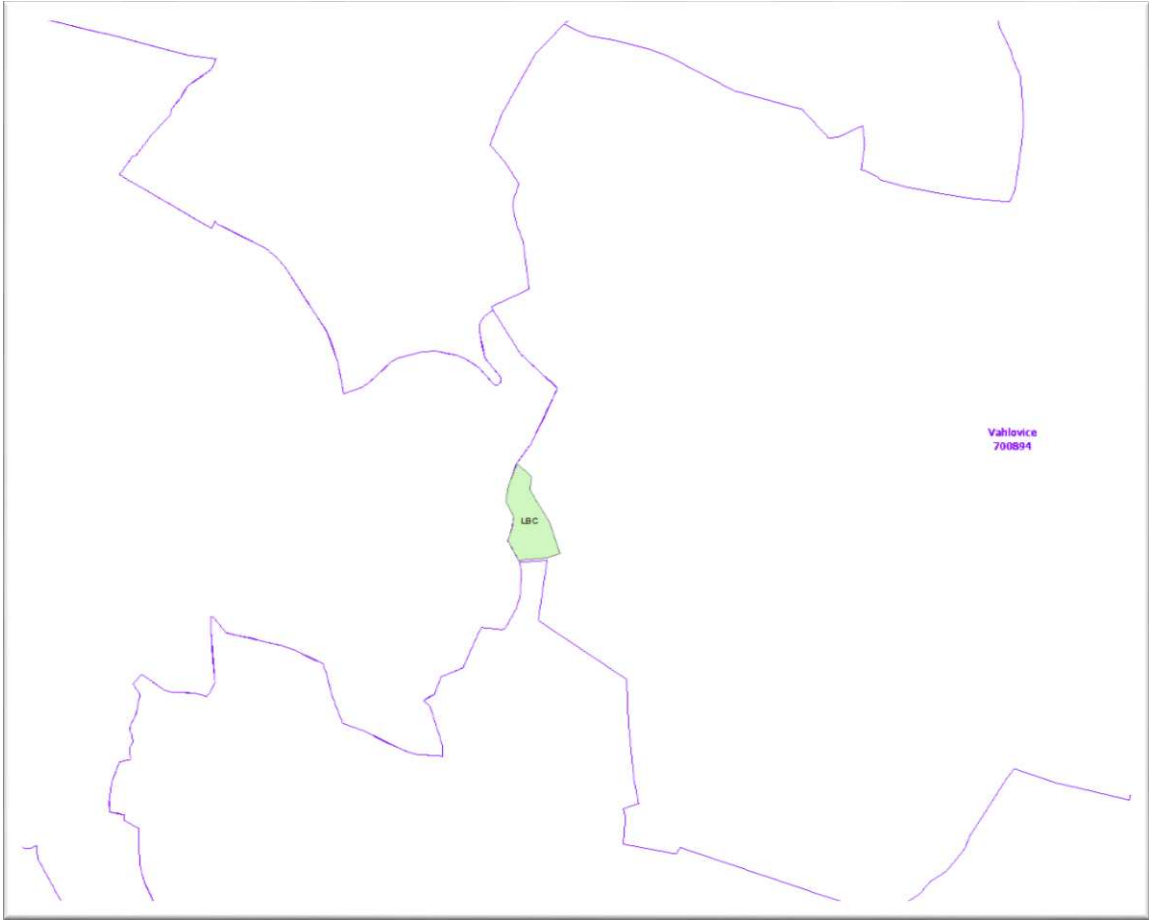
Tabulka 7: Problém k řešení v ÚPD - úprava ÚSES v případě nabytí účinnosti 4. b, c ZÚR JčK

Problém kód: KA2	k. ú. : Kadov u Blatné, Vrbno,	Obec Kadov
Popis problému: Přes správní území obce Kadov je veden regionální ÚSES. V současné době probíhá 4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského kraje, kterou se mění zejména označení a trasy regionálního ÚSES a koridorů technické infrastruktury na území kraje atd. Po nabytí účinnosti aktualizace ZÚR nastává povinnost při první pořizované změně ÚP uvést do souladu ze ZÚR. Požadavek na řešení problému: Při příští pořizované změně je nutné po nabytí účinnosti 4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského prověřit změny a případně upravit: - regionální ÚSES. Odůvodnění výše uvedeného problému: Jedná se o problém, který je znám z aktuálně projednávané dokumentace (4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského kraje). Obec je tímto informována o budoucím řešení tohoto problému při příští pořizované změně územně plánovací dokumentace obce.		
Řešit na úrovni územního plánu		

Tabulka 8: Problém k řešení v ÚPD - územní studie

Problém kód: KA3	k. ú.: Kadov	Obec Kadov
Popis problému: Územní plán vymezuje tyto plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tato podmínka však marným uplynutím lhůty pozbyla platnosti a tak v ploše hrozí nekoordinovaný rozvoj území		
 Legenda  hranice řešeného území  hranice katastru  Plochy s podmínkou pořizování územní studie  Plochy s podmínkou vypracování PD technickým  hranice zastavěného území obce k 31. 7. 2016  hranice zastavěných ploch  hranice ploch přestavby		
Požadavek na řešení problému: Informovat zastupitelstvo obce, starostu. Vysvětlit problematiku. Uvést ve zprávě o uplatňování. V nejbližší pořizované změně prověřit možnost navržení podmínky vypracovat územní studii pro výše uvedené plochy		
Růžový polygon označuje problematické části.		
Řešit na úrovni územního plánu		

Tabulka 9: Problém k řešení v ÚPD – případná úprava ÚSES

Problém kód: MY4	k. ú.: Vahlovice	obec Kadov
Popis problému: Lokální biocentrum LBC 103c (Nad rybníkem Vilímec) je menší než 3 ha (v nesouladu s Metodikou vymezování územního systému ekologické stability - vydaná MŽP, březen 2017, kapitola 7.1 Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí přírodního ÚSES).		
		
Požadavek na řešení problému: Provéřit vymezení ÚSES (prostorové parametry) v rámci pořizování ÚPD.		
Řešit na úrovni územního plánu		

Řešení výše uvedených problémů bude prověřeno v rámci změny územního plánu vyplývající ze zprávy o uplatňování.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona – tzn. vyhodnocení souladu není relevantní.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (úplné znění závazné od 1. 10. 2025)

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od **1. 10. 2025** zahrnující následující dokumentace:

- Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění:
- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542,
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.
- Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.
- **Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633/2025 – závazná od 1. 10. 2025.

Dle aktualizované politiky správní území obce Kadov nezasahuje do rozvojové oblasti, rozvojové osy republikového významu.

Správní území ORP Blatná, do něhož spadá i území **obce Kadov** je po změně č. 8 zařazeno do specifických oblastí republikového významu:

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Využitelnost výše uvedených specifických oblastí v oblasti územního plánování je vázáno na platnost příslušné legislativy „Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) – v legislativním procesu.“

V současné době tedy není možné úkoly pro územní plánování vyplývající z politiky aplikovat. Přesto se jako vhodné jeví prověřit význam termínů „veřejná technická infrastruktura a technická infrastruktura“

použitých ve stávajícím územním plánu ve vztahu k aktuálně platné legislativě, ve které jsou výrobní energie z obnovitelných zdrojů nově zařazeny do veřejné technické infrastruktury. Jeví se proto jako vhodné v rámci změny územního plánu ošetřit umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

Ve správním území ORP Blatná a na pomezí Středočeského a Jihočeského kraje se dle Politiky územního rozvoje ČR (v platném znění) nachází tři rozvojové záměry - koridory dopravní a technické infrastruktury, které ale nezasahují na správní území obce Kadov, jedná se o:

- 1) **E21** Koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice, který je v Zásadách územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) zpřesněn jako koridor technické infrastruktury Ee36 ZVN 400 kV Kočín-Přeštice, procházející mimo správní území obce.
- 2) **E27** Koridory pro dvojité vedení 400 kV v úsecích Přeštice-Milín, Milín-Chodov, Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Tento záměr je podmíněn prověřením účelnosti a reálnosti rozvojového záměru, za který zodpovídá Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s dotčenými úřady a s kraji Středočeským, Jihočeským, Vysočina a Jihomoravským.
- 3) **SD21** Kapacitní komunikace úsek (Plzeň)-D5-Nepomuk-Blatná-D4(Nová Hospoda)-Písek-Vodňany-České Budějovice, koridor který je zpřesněn v ZÚR jako koridor dopravní infrastruktury D7 Silnice I/20, úsek D7/1 hranice Plzeňského kraje-Sedlice (jihovýchodní okraj).

Změna územního plánu není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování.

Soulad se Zásadami územního rozvoje (úplné znění zásad po aktualizaci 4b závazné od 9. 10. 2025):

Územní plán je v rozporu s úplným zněním po vydání aktualizace **4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje**, která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025, tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017.

Dle zásad územního rozvoje spadá část správní území města Blatná (k. ú. Blatná, k. ú. Hněvkov u Mačkova) do rozvojové osy Severozápadní – plzeňské (N – OS2).

Ve správním území obce Kadov se nachází regionální ÚSES – tzn. je potřeba upravit v souladu s platnou nadřazenou dokumentací – tzn. dle úplného znění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje po aktualizaci 4b.

Správní území obce Kadov se nachází v krajině rybníční, lesopолní a s vyšší mírou urbanizace. Převod územního plánu dle požadavků jednotného standardu není v rozporu s cílovými charakteristikami krajiny.

Krajinný ráz Blatensko je změnou územního plánu respektován a není nijak narušen (místa krajinného rázu - Kasejovická pahorkatina, Blatenská kotlina).

Soulad s územní studií krajiny jihočeského kraje

Území obce Kadov se nachází v krajinné oblasti č. 01 Blatenská a převážně v krajinném typu č. 13 Mírně zvlněný až kopcovitý lesozemědělský krajinný typ a dále v krajinném typu 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina. Návrh zadání Změny č. 3 ÚP Kadov je s touto studií v souladu.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Od doby účinnosti územního plánu nebyly při realizaci záměrů v území v souladu s územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj. Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území. Zachovává její hlavní obytnou funkci s dostatečným občanským vybavením při respektování kvalit životního prostředí a dostatku ploch pro rozvoj místního podnikání a zemědělské výroby.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vzhledem ke změně legislativy (nabytí účinnosti zákona č. 283/2021, Sb. stavební zákon) je nutné zajistit úpravu stávajícího územního plánu a jeho uvedení do souladu s aktuálními právními předpisy. Změnou legislativy je naplněna podmínka uvedená v § 16 stavebního zákona: „Obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.“

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Za sledované období pořizovatel obdržel následující podněty na změnu územního plánu. Jejich vyhodnocení proběhlo v součinnosti s paní starostkou obce Kadov Vladimírou Tomanovou.

Podněty vyplývající z předchozí Zprávy o uplatňování ÚP Kadov (schválené ZO dne 11. 11. 2021) a podněty schválené doplněním obsahu Změny č. 2 ÚP Kadov (schválené ZO dne 9. 12. 2021, 4. 3. 2022, 30. 6. 2022), u které bylo usnesením zastupitelstva obce (č. usnesení 5/25/III, ze dne 23. 10. 2025) zastaveno pořizování. Pozn. Ve výpisu z usnesení zastupitelstva rovněž bylo uvedeno, že podněty ze Změny č. 2 budou převedeny do obsahu Změny č. 3 ÚP Kadov - bez vymezené plochy pro bydlení Z.20 (BV. 1).

Tyto požadavky nejsou vyhodnocovány, již bylo vyhodnoceno v předchozí zprávě o uplatňování a v rámci pořizování Změny č. 2 ÚP Kadov.

Požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP Kadov (schválené ZO dne 20. 11. 2021) ze které vyplynula Změna č. 2 ÚP Kadov:

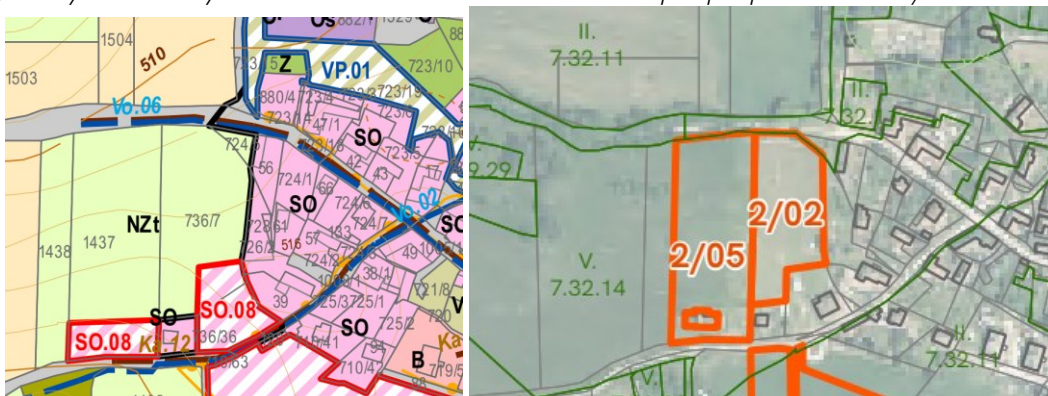
- 2/01** Prověření změny prostorového uspořádání pro plochu výroby a skladování VS (výrobní areál VOD ve Lnářském Málkově) - požadavek změny výšky staveb z 10m na 15m.

Obrázek 1: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/01



- 2/02** Prověření vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení (zahradu k RD) na pozemku parc. č. 736/7 v k. ú. Kadov u Blatné.

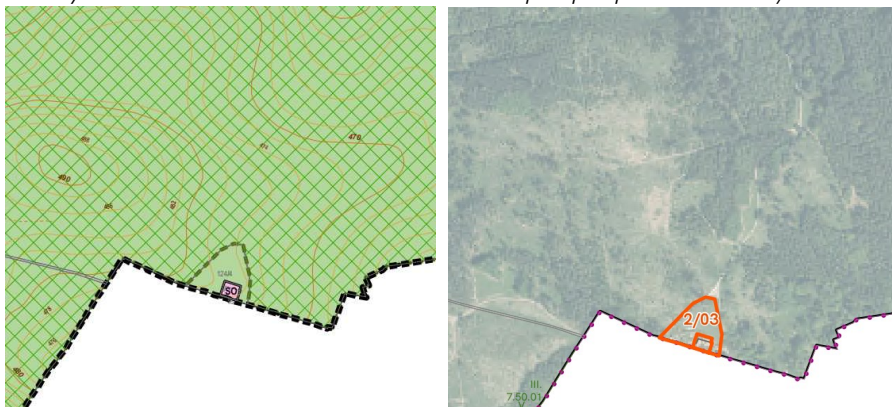
Obrázek 2: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/02



Požadavky vyplývající z 1. doplnění obsahu změny č. 2:

- 2/03** Prověření změny funkčního využití pozemku či části pozemku parc. č. 124/4 v k. ú. Mračov z plochy L – plochy lesní na plochu SO – plochy smíšené obytné.

Obrázek 3: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/03



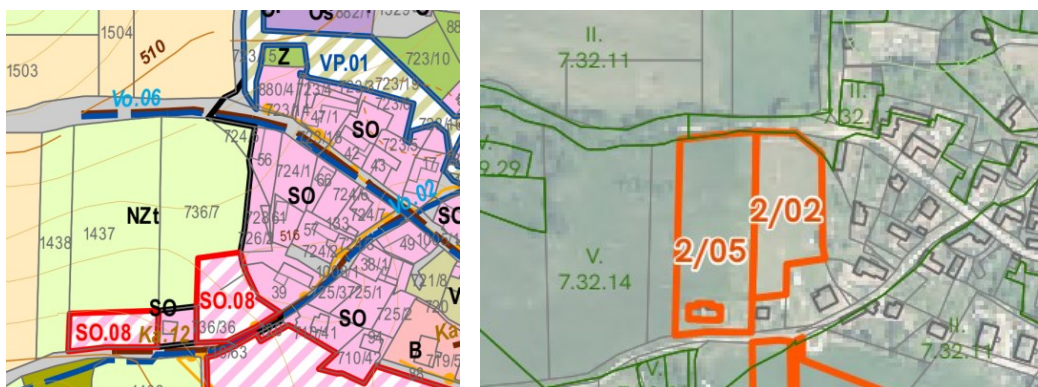
Požadavky vyplývající z 2. doplnění obsahu změny č. 2:

- 2/04** Prověření změny podmínek vedoucí k realizaci záměru stavby pro vodní hospodářství (např. rybníky, vodní nádrže, tůně, revitalizace vodních toků a ploch atd.) v nezastavěném území a plochách ÚSES.

Požadavky vyplývající z 3. doplnění obsahu změny č. 2:

- 2/05** Prověření změny funkčního využití části pozemku parc. č. 1437 v k. ú. Kadov z nezastavěného území z plochy s rozdílným způsobem využití „NZt – plochy zemědělské – trvale travní porost“ na takovou plochu s rozdílným způsobem využití, kde by bylo možné realizovat záměr: oplocení zahrady k RD s možností realizace drobných užitkových staveb (např. pergola, zahradní domek atd.). V případě potřeby definovat novou plochu s rozdílným způsobem využití, kde by byl výše uvedený záměr možný realizovat.

Obrázek 4: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 2/05

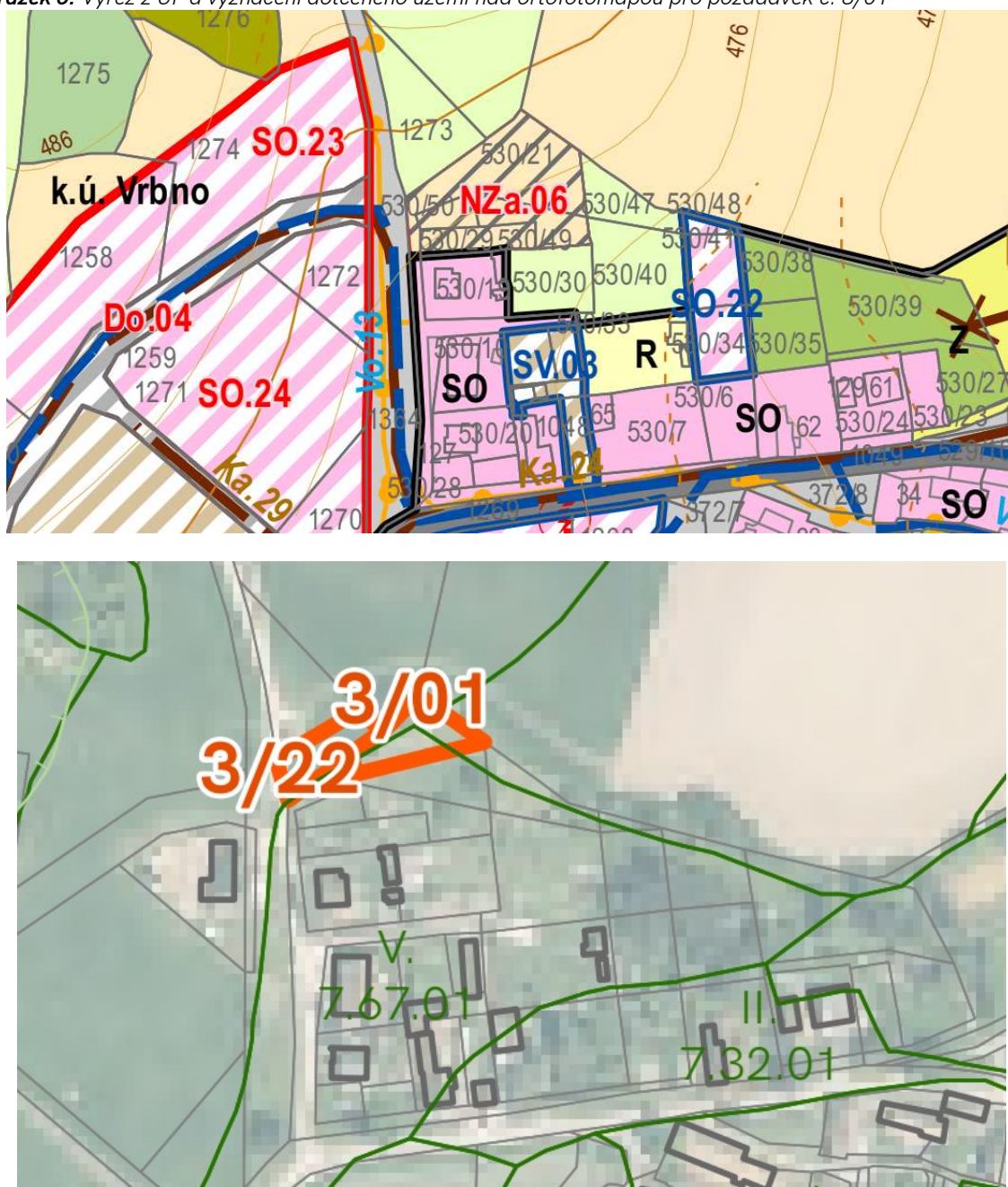


Vyhodnocení ostatních uplatněných podnětů je následující:

3/01 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 530/52, k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	NZa.06 - plocha zemědělská - agrofarma, jízďárna, STAV
Navrhované funkční využití	Rozšíření využití o "apiterapii", služby související s funkcí včelína, konkrétně odpočinek nad včelami. Objem stavby se nemění.
Prověřit úpravu regulativů, případně změnu využití	Požadavek na prověření výstavby včelínu - na stavbu včelínu bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby. Pozemek parc. č. 530/52 v k.ú. Vrbno se nachází ploše NZa.06, kde je dle textové části úplného znění územního plánu možné realizovat včelíny.

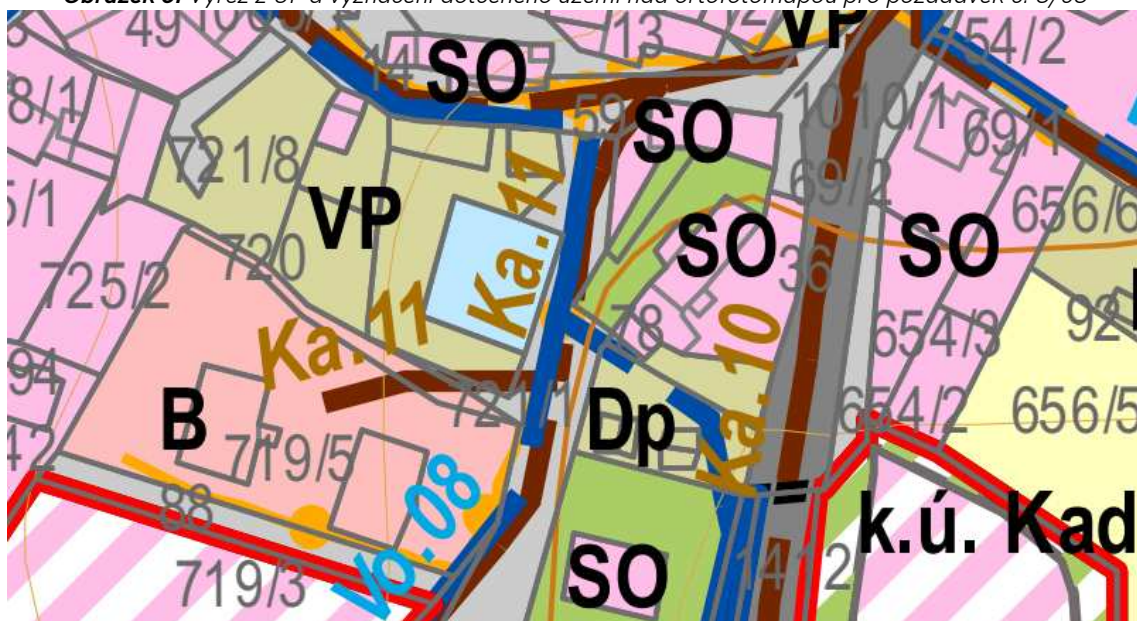
Obrázek 5: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/01



3/03 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 721/12 v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Dopravní infrastruktura
Navrhované funkční využití	Zeleň, rekreace
Prověřit vymezení.	Prověřit vymezení specifické plochy zeleně s drobnými Stavbami stávajících garáží. Pozemek v zastavěném území. Potřeba vyřešit garáže a vjezdy do garáží. Reálné současné využití je zázemí sousedního BD

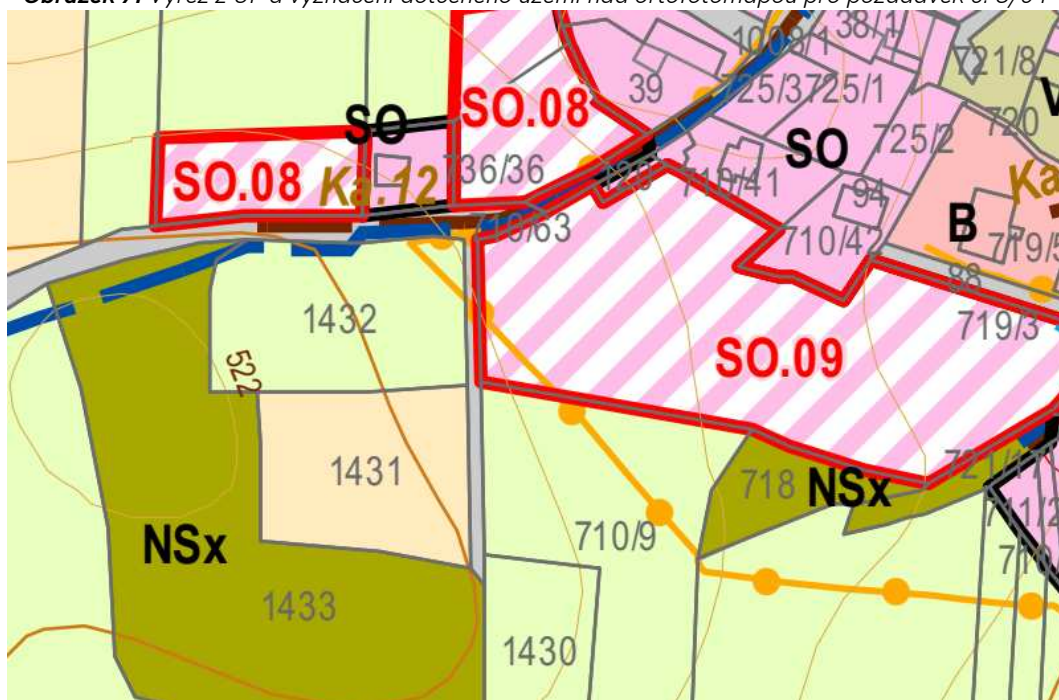
Obrázek 6: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/03



3/04 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1431 v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Zemědělské /orná půda zemědělské /trvalý travní porost
Navrhované funkční využití	Bydlení
Prověřit vymezení - částečně - 2 RD u komunikace - Minimalizovat zábor II. TO.	Pozemek v II. a V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití louka.

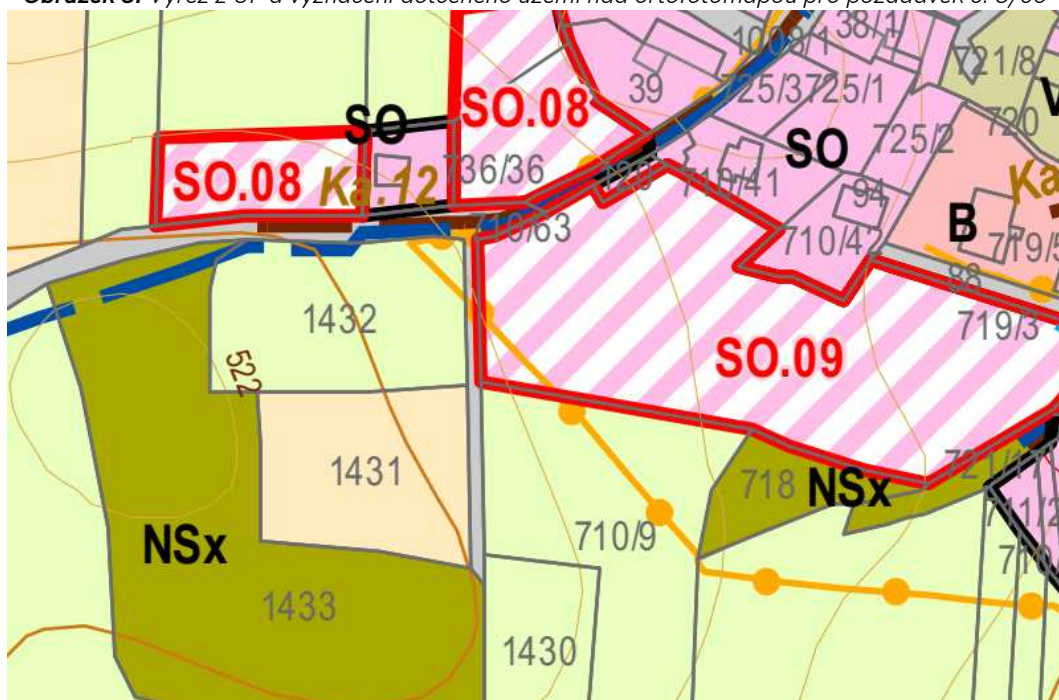
Obrázek 7: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/04



3/05 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 710/9, 1430 v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Smíšené obytné, zemědělské /trvalý travní porost
Navrhované funkční využití	Bydlení
Prověřit vymezení – jen částečně – např. jen pro 1 RD v severní části. Minimalizovat zábor II. TO.	Pozemek v II., III. a V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavitelné plochy, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ.

Obrázek 8: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/05



3/06 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1755 v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Směšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Bydlení
Provéřit vymezení – jen částečně např. pouze pro 1 RD v severní části v návaznosti na zastavěné území.	Pozemek v II. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití louka.

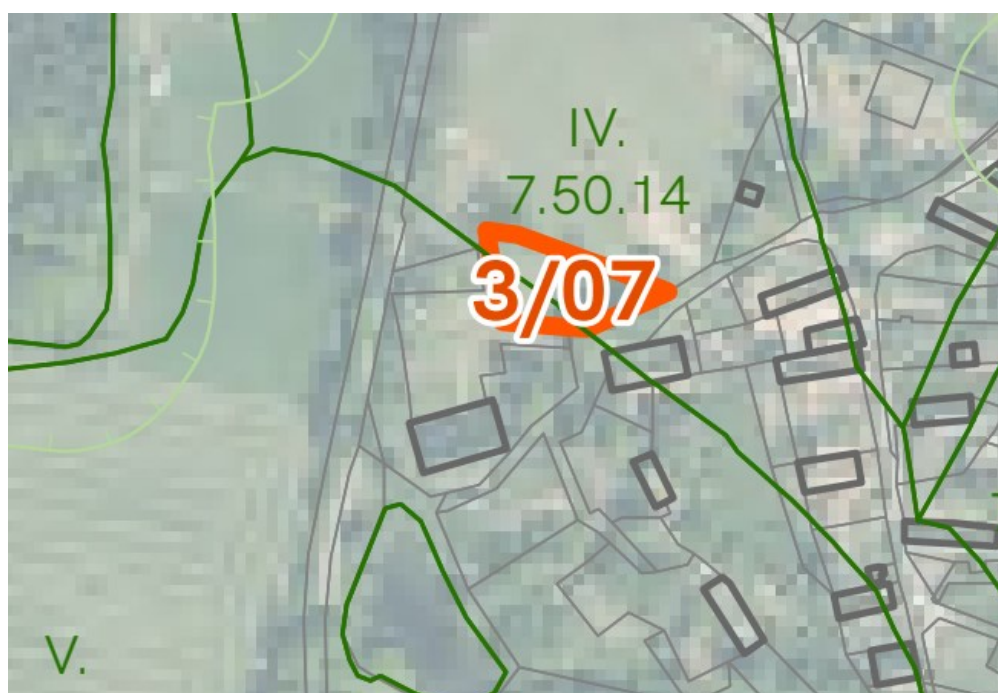
Obrázek 9: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/06



3/07 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1, 185 v k. ú. Mračov
Stávající funkční využití	Zeleň
Navrhované funkční využití	Smíšená obytná
Prověřit vymezení.	Pozemek v IV. a V. třídě ochrany ZPF, v zastavěném území, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití je zahrada.

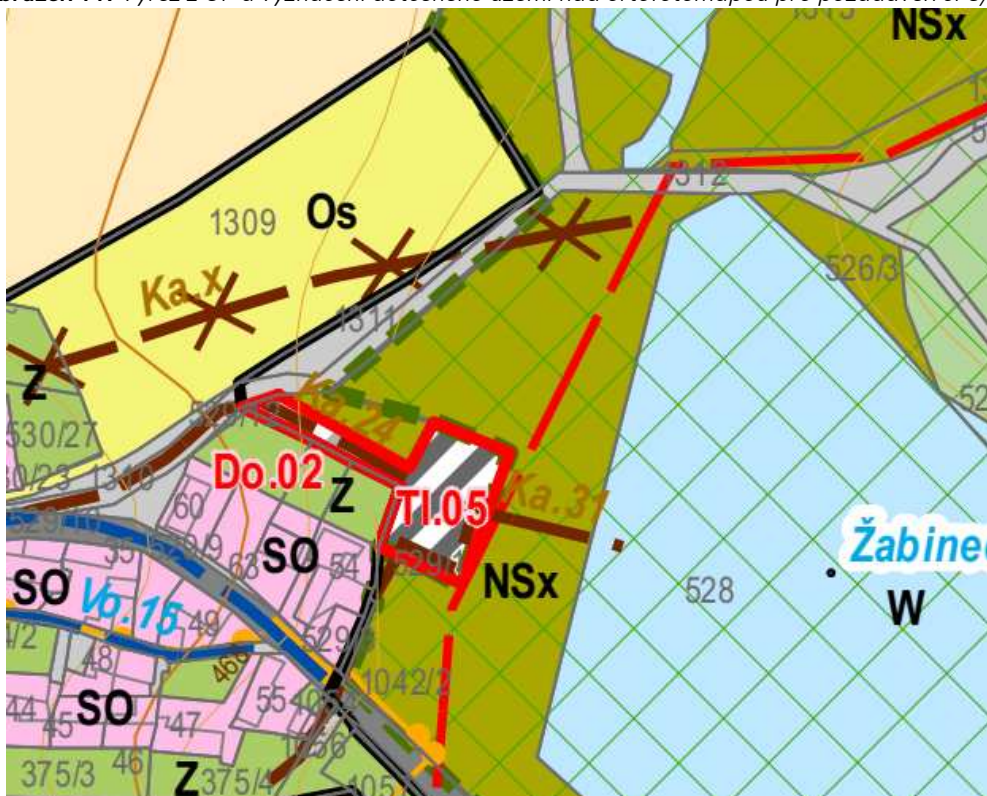
Obrázek 10: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/07



3/08 Požadavek a jeho vyhodnocení:

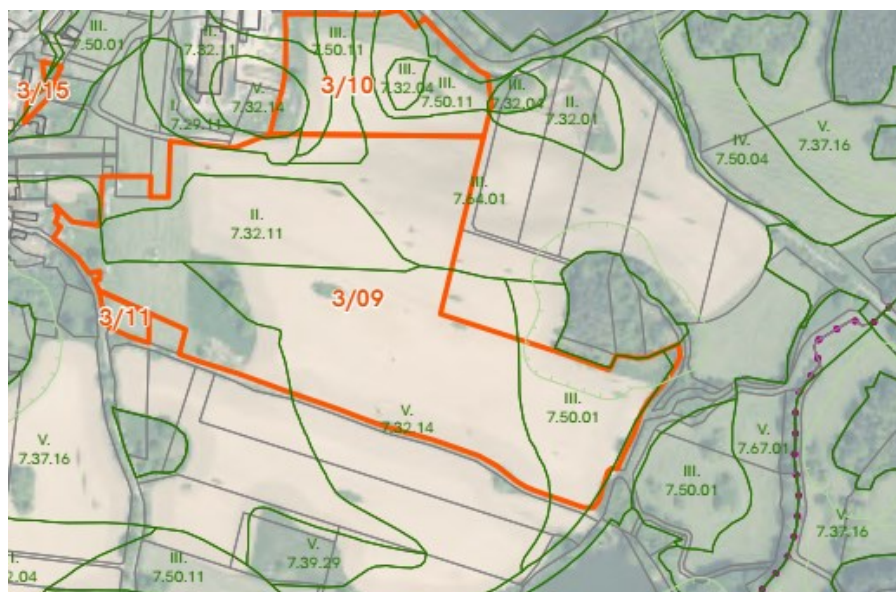
Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 529/1 v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území, Technická infrastruktura
Navrhované funkční využití	Kořenová čistírna odpadních vod (ČOV)
Prověřit vymezení v rozsahu zpracované studie.	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, má přístup z veřejné komunikace. Z velké části v NRBC. Reálné současné využití zeleň.

Obrázek 11: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/08



3/09 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1136/1, 1143/2 v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Zemědělské, NZa.03, technická infrastruktura
Navrhované funkční využití	Zemědělská výroba vč. staveb, agroturistika, agropodnikání, kořenová čistíčka, tůň, vodní nádrže, stavební parcela – RD (dle grafického zákresu přiloženého k požadavku)
Prověřit vymezení, zastavitelné plochy vymezit prioritně mimo plochy ZPF s vysokou třídou ochrany.	Prověřit, RD dle zákresu, ČOV dle zpracované studie, vodní plochy dle zákresu, umístění zemědělských staveb mimo plochy ZPF s vysokou třídou ochrany. Zvážit vymezení zastavitelné části plochy na V. třídě ochrany ZPF.

**Obrázek 12:** Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/09

3/10 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1136/4 v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Zemědělské, NZa.03
Navrhované funkční využití	Zemědělská výroba vč. drobných staveb agropodnikání, oplocení pastvin
Provéřit vymezení - prověřit možnost umístění zemědělských staveb prioritně mimo plochy ZPF s vysokou třídou ochrany	Pozemek v I., III. a V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavitelné plochy, má přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití oraná půda a zeleň.

Obrázek 13: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/10



3/11 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1136/3 část, v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Zemědělské, NZa.03
Navrhované funkční využití	Rodinný dům
Prověřit vymezení.	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavitelné plochy, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití louka.

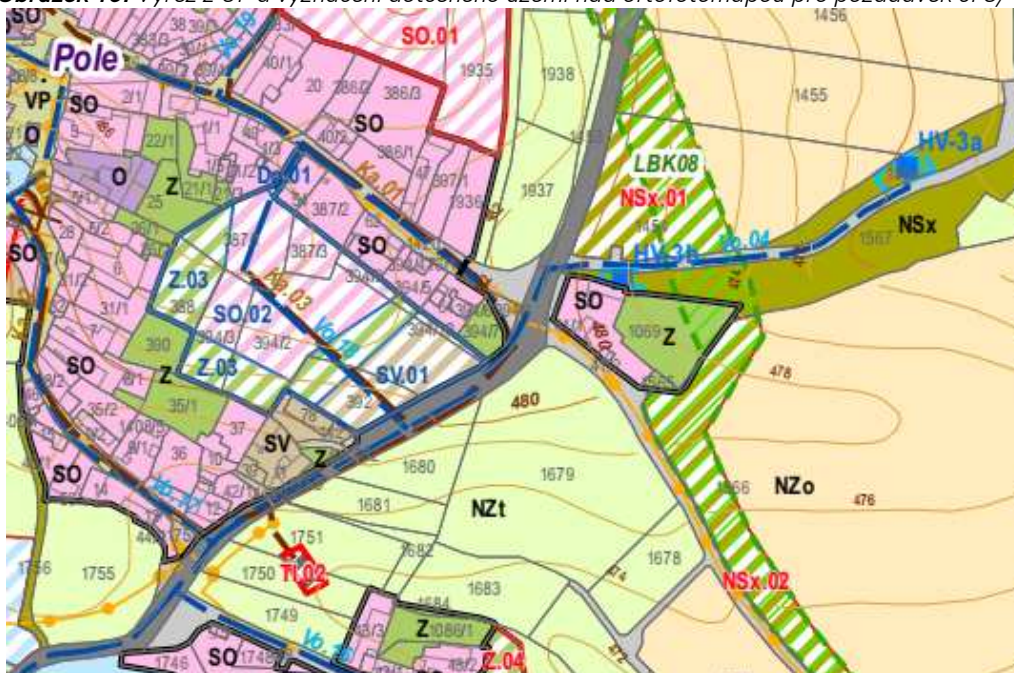
Obrázek 14: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/11



3/12 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1681, v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Zahradní domek a sklad na zahradní techniku
Prověřit využití pro zahradu, úprava regulativů pro plochy zeleně v zastavěném území	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, má přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití je zahrada.

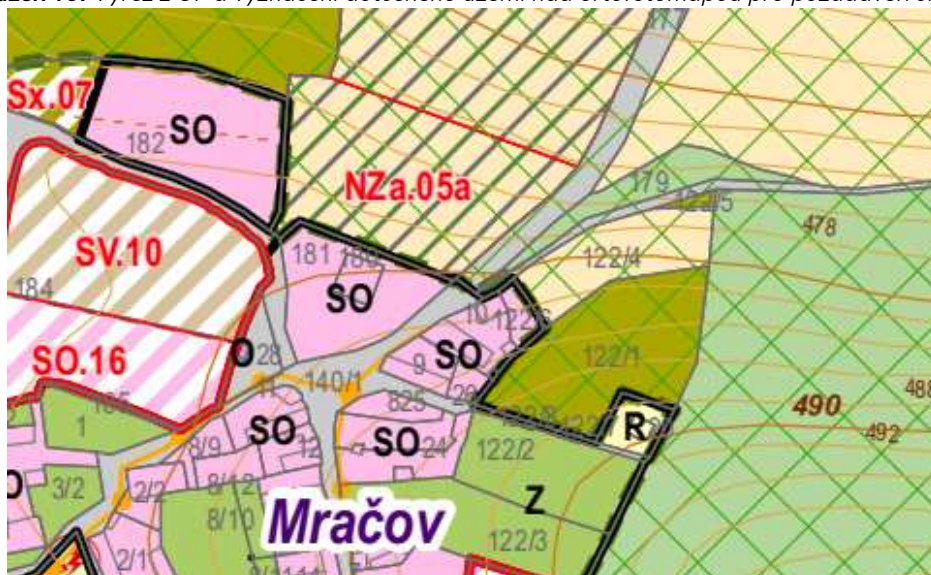
Obrázek 15: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/12



3/13 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 122/7 a st. 20, v k. ú. Mračov
Stávající funkční využití	Rekreace
Navrhované funkční využití	Upravit regulaci plochy – výška, sklony střech, tvar staveb
Prověřit úpravu regulace pro danou plochu.	Dle textové části ÚP – kap. C. Urbanistická koncepce (8) 1.- tvary střech v jednotlivých sídlech – v sídle Mračov pouze stavby se sedlovou střechou, přímo polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží. To se týká pouze staveb hlavních nikoli však staveb doprovodných (t. j. kůlen, zahradních domků, skleníků, krytých posezení-.posedů a pergol) nenarušují tyto ráz centra sídla., v ostatních sídlech není stanoven tvar střech, musí však být respektován charakter okolních staveb. 2.- umožnit regulaci doprovodných staveb nejen prostřednictvím podlažnosti, ale také max. celkovou výškou vyjádřenou v metrech (pro posedy, dětské věže, apod.), návrh (max..7,5 m) V sídle se vyskytují pultové střechy u drobných vedlejších staveb, prověřit regulaci polovalby.

Obrázek 16: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/13



3/14 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1679, v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Více RD
Prověřit vymezení – jen částečně např. 2 RD podél komunikace.	Pozemek ve IV. a V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, má přístup z veřejné komunikace. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití louka.

Obrázek 17: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/14



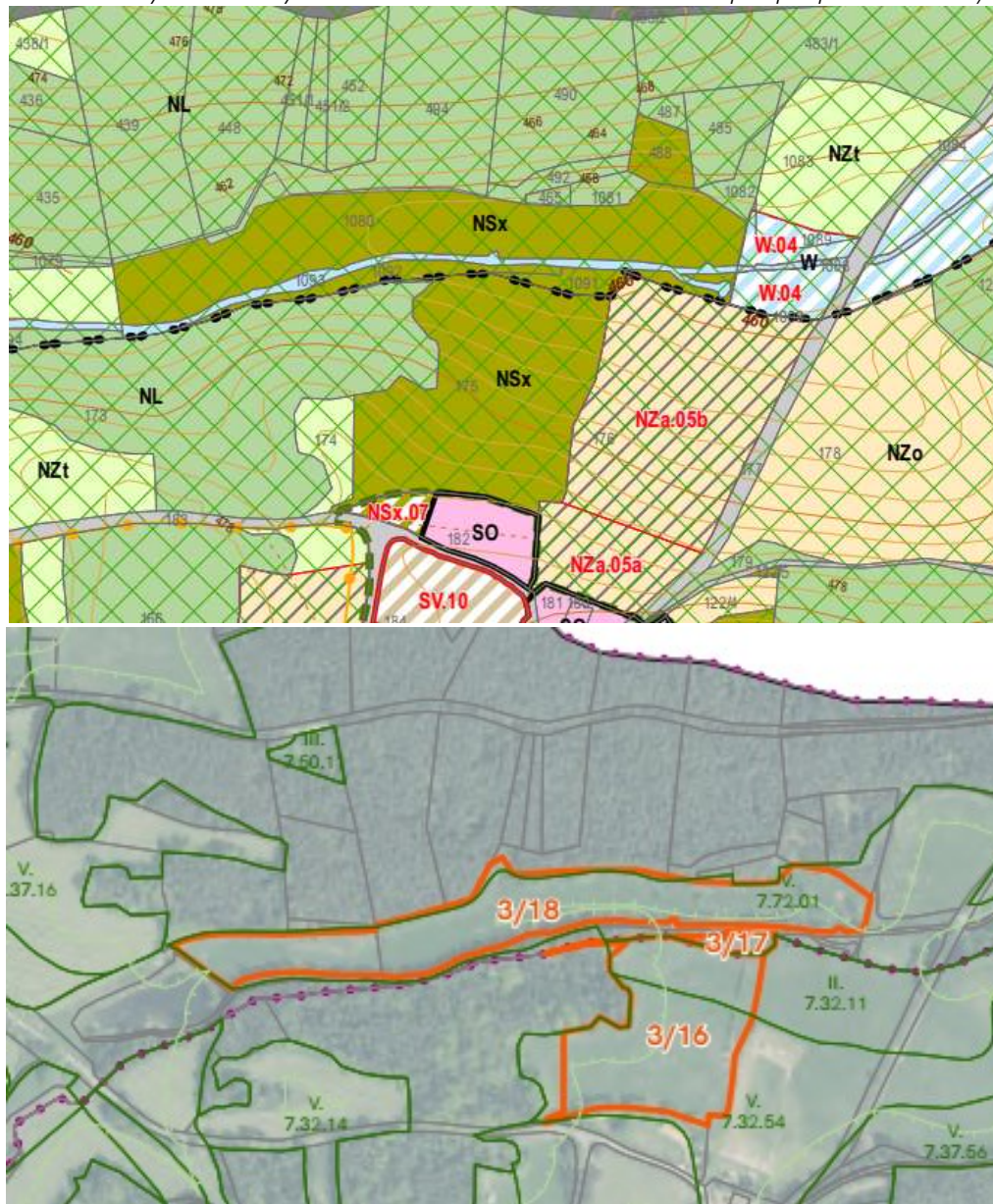
Obrázek 18: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/15



3/16 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 175, v k. ú. Mračov
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Chov hospodářských zvířat a zvěře na pastvinách, drobné přístřešky.
Prověřit.	Pozemek ve II. a V. třídě ochrany ZPF, do 30 od okraje lesa, součást NRBC, navazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití louka.

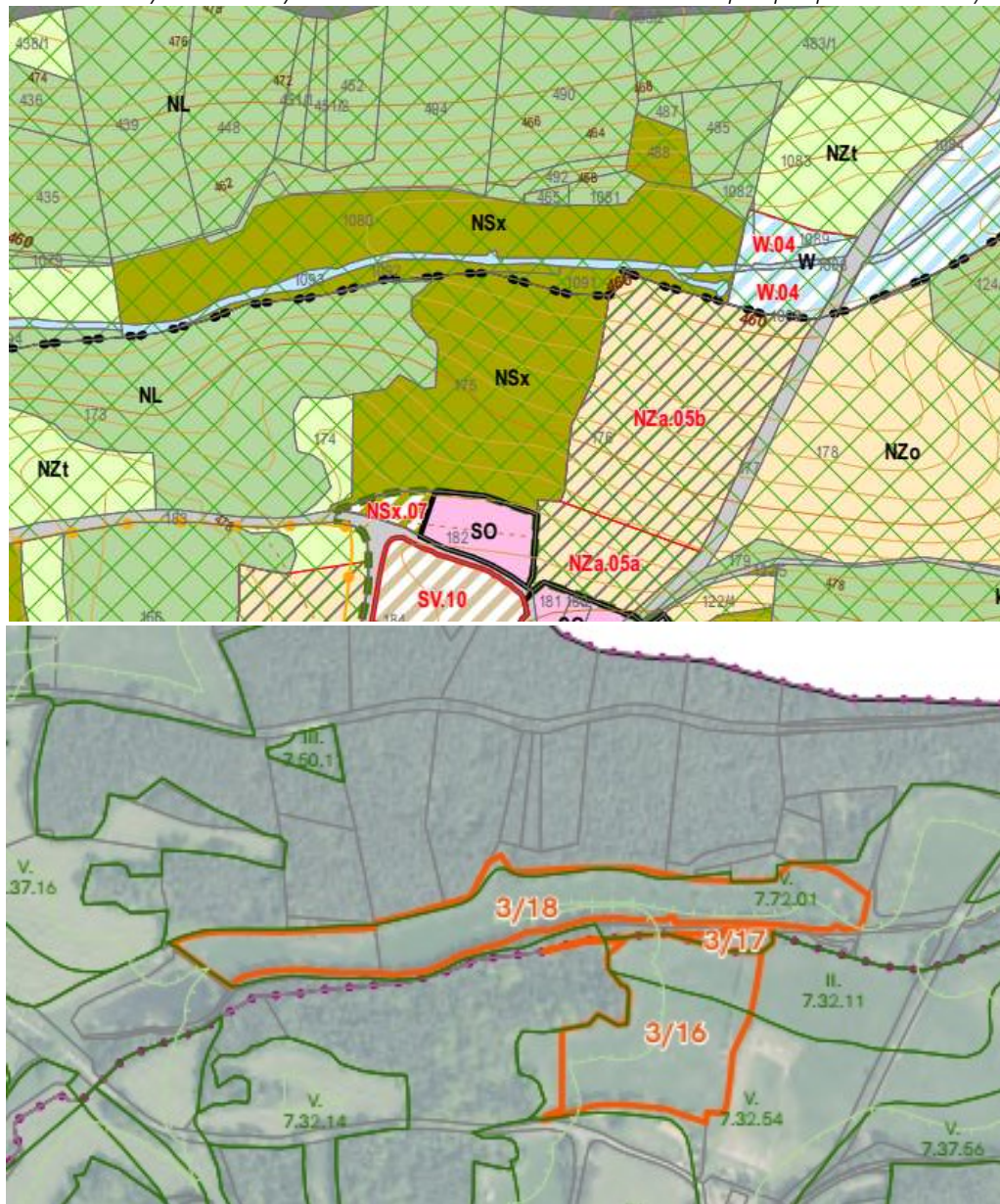
Obrázek 19: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/16



3/17 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1091/1, v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Chov hospodářských zvířat a zvěře na pastvinách, drobné přístřešky.
Prověřit.	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, nenavazuje na zastavěné území, součást NRBC, přístup z veřejné komunikace je přes pozemky žadatele. Reálné současné využití louka.

Obrázek 20: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/17



3/18 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1080, 1095, v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území, zemědělské/ trvale travní porost, lesní
Navrhované funkční využití	Vodní nádrže, rybník, tůň
Prověřit.	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, do 30 od okraje lesa, nenavazuje na zastavěné území, součást NRBC, bez přístupu z veřejné komunikace. Reálné současné využití zamokřená louka.

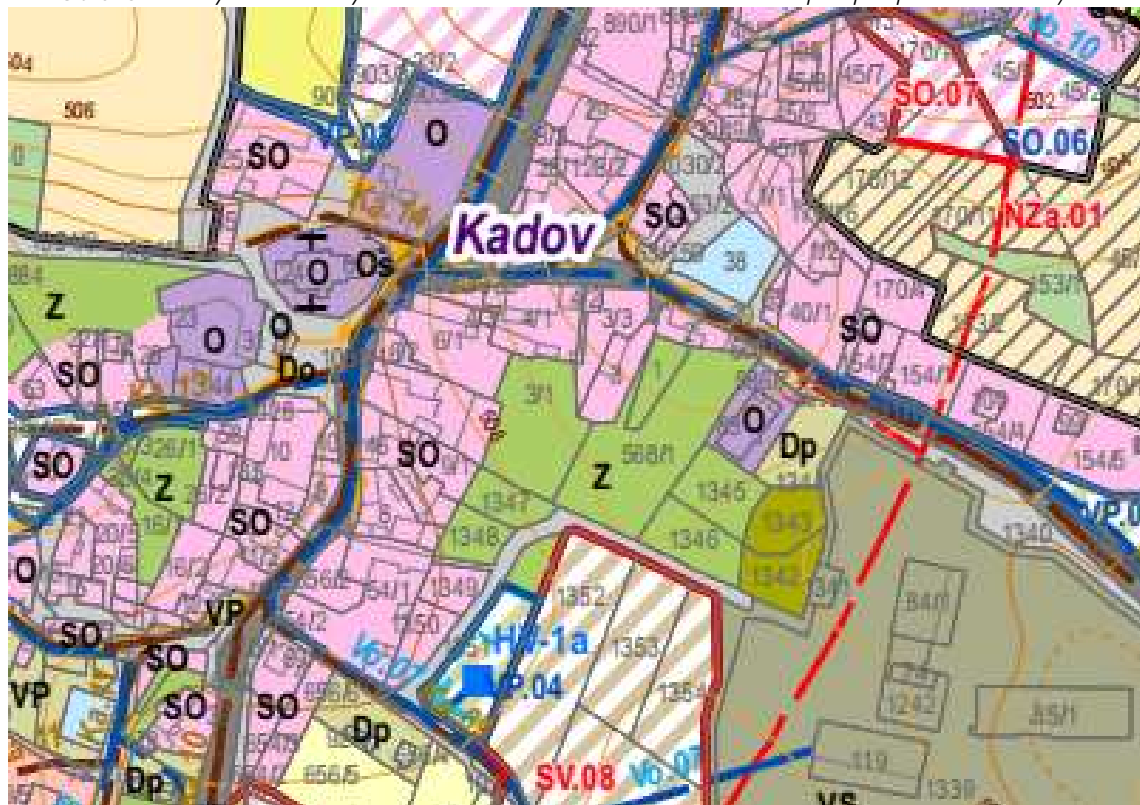
Obrázek 21: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/18



3/19 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1351, v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Zeleň, veřejné prostranství
Navrhované funkční využití	Manipulační plocha, skladování, kontejnery TO
Prověřit.	Pozemek bez ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití zeleň s pozůstatky stavebního materiálu.

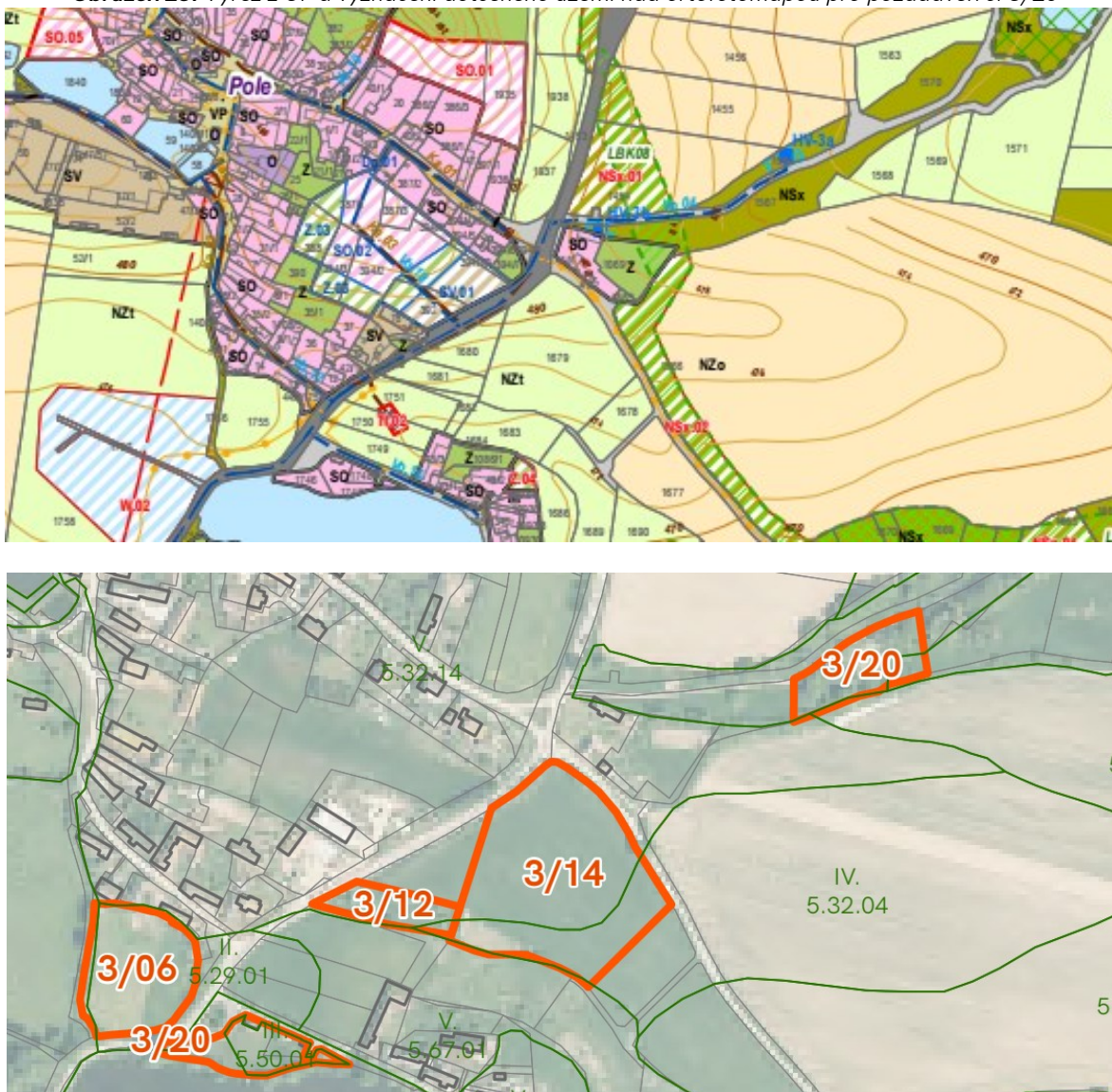
Obrázek 22: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/19



3/20 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1747, 1567, v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Sever: smíšené nezastavěného území; jih: smíšené obytné
Navrhované funkční využití	Kořenová ČOV
Prověřit.	Severní pozemek: Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, nenavazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití zeleň / ostatní plocha; jižní pozemek: Pozemek ve III. třídě ochrany ZPF, v zastavěném území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití trvalý travní porost.

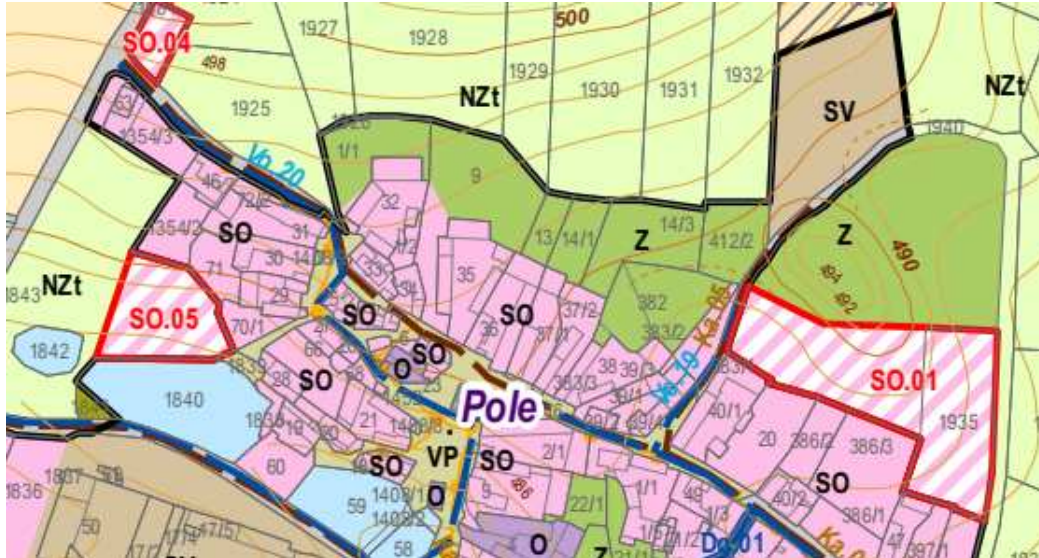
Obrázek 23: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/20



3/21 Požadavek a jeho vyhodnocení:

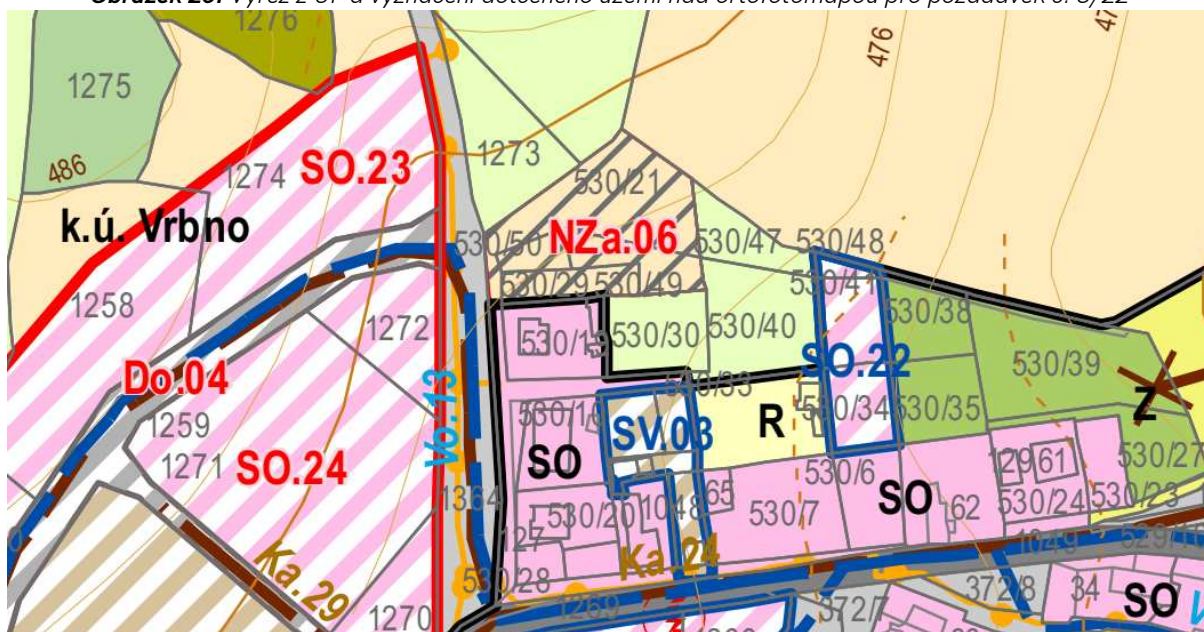
Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 382, st. 38 v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Zeleň
Navrhované funkční využití	Bydlení
Prověřit.	Pozemek ve III. a V. třídě ochrany ZPF, navazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace je přes pozemky žadatele. Problém je prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 SZ. Reálné současné využití zahrada a zast. plocha nádvoří.

Obrázek 24: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/21



3/22 Požadavek a jeho vyhodnocení:

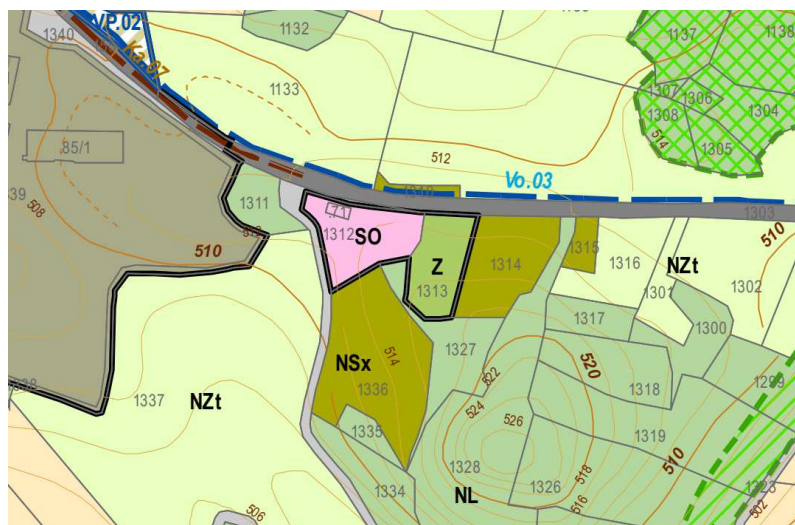
Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1273 v k. ú. Vrbno
Stávající funkční využití	Zemědělské/ trvale travní porost
Navrhované funkční využití	rekreace, umístění chatky nebo maringotky, permakulturní pěstování dřevin, včelaření
Prověřit využití pro zahradu.	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, nenavazuje na zastavitelné území, má přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití zahrada /louka.

Obrázek 25: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/22

3/23 Požadavek a jeho vyhodnocení:

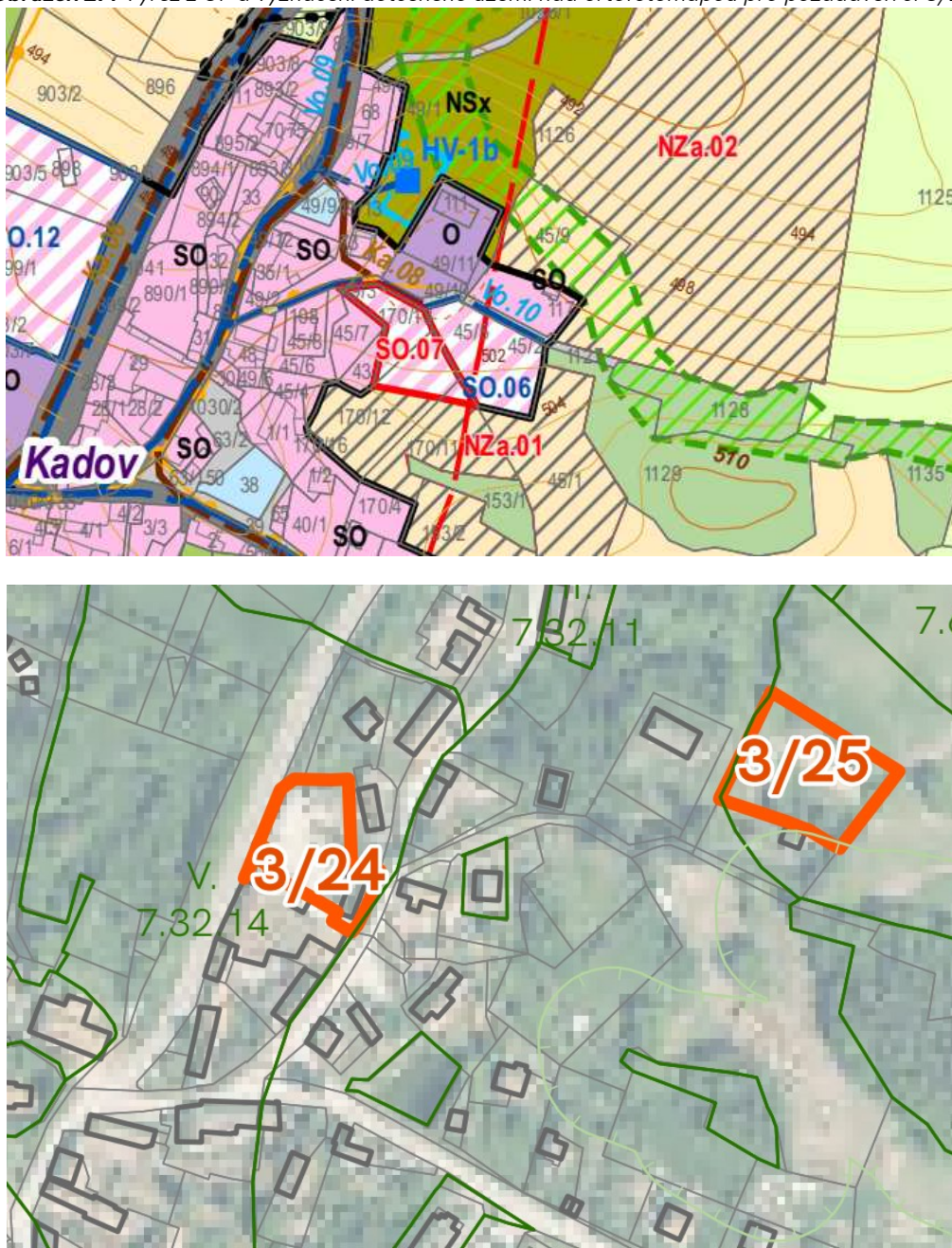
Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 1336 v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	Rozdělení pozemku na 2 části, kde jedna bude fungovat pro rodinnou rekreaci a druhá jako pozemek pro Lesní klub Lesníci Kadov. Obojí chatky do 80 m ² a 7m. Přiložen nákres: 
Prověřit, případně prověřit vymezení specifické plochy např. OX.	Severní pozemek: Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, do 30 od okraje lesa, nenavazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití trvalý travní porost.; jižní pozemek: Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, do 30 od okraje lesa, nenavazuje na zastavěné území, přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití trvalý travní porost.

Obrázek 26: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/23



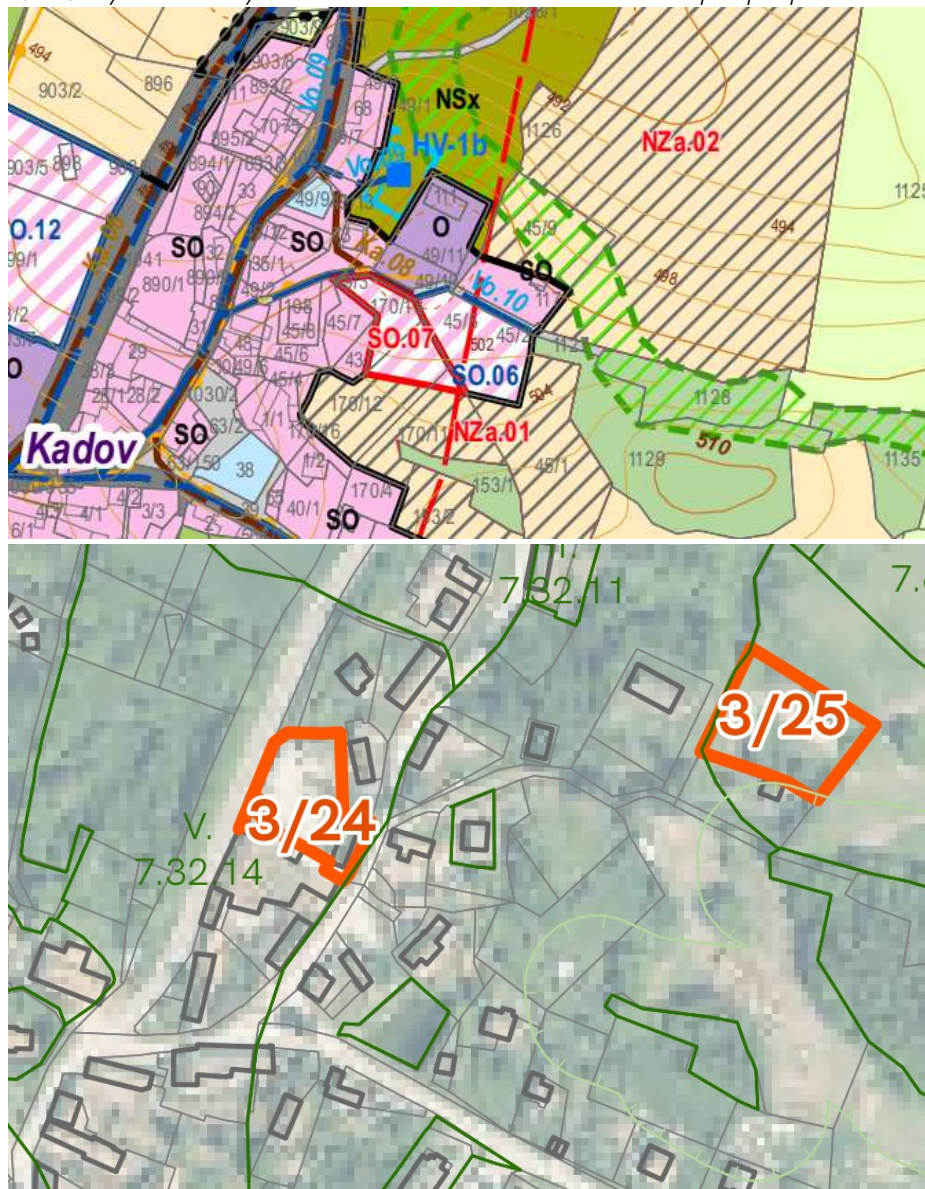
3/24 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 890/1, st. 31 v k. ú. Kadov u Blatné
Stávající funkční využití	Smíšené obytné
Navrhované funkční využití	Skladování dřeva a truhlářských výrobků
Prověřit změnu využití	Pozemek v V. třídě ochrany ZPF, v zastavěném území a zastavitelné ploše, má přístup z veřejné komunikace. Reálné současné využití zast. plocha nádvoří, ostatní plocha.

Obrázek 27: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/24

3/25 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	Parc. č. 45/9 v k. ú. Kadov u Blatné - část
Stávající funkční využití	Smíšené obytné a zemědělské - NZa.02, lokální biokoridor
Navrhované funkční využití	Zahrada a zahradní domek
Prověřit	Zahrada a zahradní domek, uvedení do souladu se skutečným stavem.

Obrázek 28: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/25

3/26 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	parc. č. 1561 v k. ú. Pole - část
Stávající funkční využití	Smíšená nezastavěného území - stav, nadregionální biocentrum
Navrhované funkční využití	Střelnice mysliveckého spolku Diana, uvedení do souladu se skutečným stavem, vyčlenění z NRBC
Prověřit	Střelnice pro myslivecké účely včetně zázemí.

Obrázek 29: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/26



3/27 Požadavek a jeho vyhodnocení:

Katastrální území (pozemek)	parc. č. 1923 v k. ú. Pole
Stávající funkční využití	Plocha zemědělská – trvalé travní porosty – lokální biocentrum
Navrhované funkční využití	Změna na stavební pozemek (zařazení do funkční plochy umožňující bydlení)
Neprověřit	Záměr se nachází v nezastavěném území bez přímé návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Pozemek není napojen na komunikaci o dostatečných parametrech v souvislosti s požadavkem na bydlení. Pozemek není napojen na sítě technické infrastruktury. Pozemek je situovaný v lokálním biocentru.

Obrázek 30: Výřez z ÚP a vyznačení dotčeného území nad ortofotomapou pro požadavek č. 3/27



Podněty obce budou zpracovatelem prověřeny a budou zohledněny cíle a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánování jsou definovány v § 38 stavebního zákona.

Cíli územního plánování je:

- Soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj vyhodnocováním potenciálu rozvoje území a prognózami jeho dalšího vývoje.
- Zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí .
- Chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a při tom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.
- Zajišťovat ochranu nezastavěného území a zelené infrastruktury a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území zejména důsledným využíváním zastavěného území.

Obecně bude požadováno prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je také možná redukce stávajících nevyužitých zastavitelných ploch či jejich přeskupení dle vyhodnocení zpracovatele a potřeb obce.

Doporučujeme vymežit nové zastavitelné plochy tak, aby docházelo jen k nezbytnému záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) prioritně na nejméně úrodných půdách, v případě vymezení zastavitelných ploch na I. a II. třídě ochrany ZPF, je nutno prokázat veřejný zájem. Doporučujeme vymezovat nové zastavitelné plochy tak, aby nedocházelo k významnému narušení organizace ZPF, nejlépe v návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelné plochy. V případě, že dojde k vymezení velkých zastavitelných ploch, pak toto vymezení může do budoucna blokovat rozvoj obce.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Kadov nevyplývá návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje nebo Politiky územního rozvoje ČR.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území obce Kadov, neboť dochází k aktualizaci dokumentace ve vazbě na nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Obsahem navrhované změny jsou zejména 2 okruhy. Prvním z nich je zohlednění nového stavebního zákona a jednotného standardu územně plánovací dokumentace platné od 1. 7. 2024. Druhým z nich je prověření podnětů na změnu územního plánu uplatněnými obcí Kadov a fyzickými a právníckými osobami. Podrobněji v části [e\)](#) této kapitoly a kapitoly [F\)](#) této zprávy o uplatňování.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem změny územního plánu je:

- naplnění § 16 stavebního zákona – soustavně sledovat a vyhodnocovat územně plánovací dokumentaci,
- respektovat právo uplatnit podnět na změnu územního plánu dle § 109 stavebního zákona.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Bude doplněno po projednání zadání.

e) podrobněji rozepsaný obsah zadání Změny č. 3 ÚP Kadov

1) Uvedení územního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021, účinným od 1. 7. 2024

Dle § 16 stavebního zákona: „Obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.“

Vzhledem ke skutečnosti, že od 1. 7. 2024 platí nový stavební zákon, je nutné přistoupit k úpravě stávajícího územního plánu tak, aby stávající Územní plán Kadov byl v souladu s novým stavebním zákonem, a to zejména v částech:

- Obsah a struktura územního plánu.
- Jednotný standard územního plánu (§ 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění).
- Terminologie uvedená v novém stavebním zákoně zejména ve vztahu k technické infrastruktuře (§ 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: „technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady“.

- Provéřit umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na správním území obce Kadov, zejména v nezastavěném území.
 - Terminologie uvedená v novém stavebním zákoně zejména ve vztahu k zelené infrastruktuře (§ 10 odst. 1 písm. c) stavebního zákona: „zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny“.
 - Provéřit možnost realizace zelených střech, požadavky na jejich kvalitu a funkčnost a umožnění jejich započtení do koeficientu zeleně.
 - Aktualizace dle termínů uvedených v § 12 stavebního zákona.
 - Provéřit podmínky pro využití nezastavěného území (viz § 122 stavebního zákona), mimo jiné ve vztahu k prvkům územního systému ekologické stability a také oplocení ve volné krajině.
 - Provéřit definici drobných a jednoduchých staveb ve vztahu k současně nastavené regulaci staveb ve stávajícím územním plánu.
 - Např. pro drobné užitkové stavby, stavby pro zemědělství, apod.
 - Dle § 324 stavebního zákona dojde k prověření, zda stávající územní plán neobsahuje části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí. Tyto části se nepoužijí a v rámci pořizované změny dojde k jejich vypuštění. Zároveň dojde k vypuštění/úpravě těch částí územního plánu, které již nejsou aktuální, např. z důvodu převodu do aktuální verze jednotného standardu.
 - Dle § 116 odst. 4 stavebního zákona: „Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.“ Změnou územního plánu bude aktualizováno zastavěné území.
- 2) **Provéřit soulad s Politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Během sledovaného období došlo k nabytí účinnosti:**
- **Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633/2025 – závazná od 1. 10. 2025.
 - **Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.
 - Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.
 - **Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.
 - **Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.
 - **4b. aktualizace ZÚR JČK** - Účinnost 9. 10. 2025 Vydáno Zastupitelstvem JČK pod usnesením č. 228/2025/ZK-7 dne 18. 9. 2025.

- **13. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 18. 7. 2024. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 216/2024/ZK-34 dne 20. 06. 2024.
 - **4a. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 19. 1. 2024. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 436/2023/ZK-31 dne 14. 12. 2023.
 - **11. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 14. 7. 2023. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 234/2023/ZK dne 22. 6. 2023.
 - **9. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 7. 7. 2022. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 221/2022/ZK-18 dne 16. 6. 2022.
 - **8. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 5. 10. 2021. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 296/2021/ZK-10 dne 9. 9. 2021.
 - **7. aktualizace ZÚR JčK** - Účinnost 9. 4. 2021. Vydáno Zastupitelstvem JčK pod usnesením č. 73/2021/ZK-5 dne 18. 3. 2021.
 - Změna územního plánu prověří soulad s výše uvedenými dokumentacemi. V případě potřeby zajistí soulad mezi územním plánem a zásadami územního rozvoje, respektive politikou územního rozvoje.
- 3) Zohlednit obecné požadavky vyplývající z kapitoly **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ** zprávy o uplatňování.
- 4) Zohlednit kapitolu **F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU** této zprávy o uplatňování.
- 5) Provéřit podněty, které byly v kapitole **F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU** vyhodnoceny jako vhodné k prověření (označeny zelenou nebo oranžovou barvou) v rámci změny územního plánu a to jak v úplném či částečném rozsahu.
- 6) Provéřit jednoznačnost výkladu územního plánu, případně upravit nebo vypustit části územního plánu, které nedávají smysl, tak aby územní plán byl jednoznačný.
- Provést kompletní revizi textové části a prověřit, zda neexistují některé požadavky, které umožňují nejednoznačný výklad i s ohledem na propojení s grafickou částí. Cílem tohoto požadavku je maximálně „zjednotřit“ výklad některých regulací a požadavků.
 - Vypustit části územního plánu, které jsou nadbytečné, nebo nedávají smysl (např. podrobnost technické infrastruktury, přesná vedení TI atd.).
 - Provéřit vypuštění odkazů na právní předpisy (většina již neplatí) a poznámek pod čarou.
 - Upravit podmínky ploch s RZV, tak aby dávaly smysl (např. prostorová regulace je popsána v kapitole C., část by bylo dobré přesunout do ploch s RZV) atd..
- 7) Provéřit následující obecné požadavky:
- Změnou bude prověřeno doplnění regulativu pro plochy zahrad v zastavěném území tak, aby umožňoval drobné stavby. Případně prověřit rozdělení ploch zahrad na zahrady v zastavěném a zahrady v nezastavěném území.
 - Provéřit a případně upravit podmínky plošného a prostorového uspořádání v jednotlivých plochách.
 - Provéřit upravení podmínek ploch s RZV a nezastavěného území, tak aby bylo možné realizovat liniovou DI a TI.

- Změnou bude prověřeno vypuštění šířky uličního prostoru.
 - Změnou bude prověřena revize ÚSES.
 - Prověřit případné zrušení nebo úprava regulace vodních ploch a regulace staveb pro zemědělství.
 - Změnou bude prověřeno doplnění regulativu pro plochy SO tak, aby umožňoval rekreaci.
 - Změnou bude prověřeno zrušení podrobných regulativů na technickou infrastrukturu a požadavek na napojení na plyn, bude prověřeno pouze stanovení pouze obecných zásad.
 - Změnou bude prověřeno zrušení plochy NG – těžba nerostů, nebudou povoleny stavby pro těžbu nerostů v nezastavěném území
 - Podmínka zpracování projektu autorizovaným architektem pro sídlo Mračov bude nahrazena regulací s prvky regulačního plánu. Změna prověří jejich podrobnější užití.
 - Změnou bude prověřeno případné redukování stávajících nevyužitých zastavitelných ploch či jejich přeskupení dle vyhodnocení zpracovatele a potřeb obce v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch.
 - Změnou bude prověřeno omezení fotovoltaické a větrné elektrárny ve volné krajině, umístění FVE na střechách objektů bude možné.
 - Změnou bude prověřeno omezení glampingu v přírodně hodnotných a podobných plochách / v dané vzdálenosti od sídel.
 - Na str. 19 textové části opravit zjevnou chybu z „do 6m²“ na „od 6m²“.
 - V případě prověřit podmínky plošného a prostorového uspořádání, případně doplnění výkladu některých pojmů uvedených v územním plánu.
- 8) **Tištěné výkresy nebudou obsahovat vrstevnice a čísla parcel. Změna nebude obsahovat výkres krajiny, ÚSES bude zobrazen v hlavním výkrese.**
- 9) **Návrh změny územního plánu může obsahovat prvky regulačního plánu (dle § 82 odst. 3 stavebního zákona).**
- 10) **Prověřit doplnění definice některých pojmů uvedených ve stávajícím územním plánu.**
- 11) **Dle stanoviska příslušného úřadu bude případně zpracována dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**
- 12) **Není požadováno zpracování variantního řešení návrhu změny územního plánu. – bude doplněno dle stanoviska.**

I) VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Bude doplněno a vyhodnoceno po projednání ZOU.

Schváleno Zastupitelstvem obce Kadov

dne

Usnesením č.

.....

Tomanová Vladimíra

starostka obce Kadov

.....

Dobřemysl Karel, Bc.

místostarosta obce Kadov