

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ

ZA OBDOBÍ 2020 - 2026



Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice
kontaktní osoba: Ing. Eliška Bouchalová
tel: 386 803 009
e-mail: bouchalovae@c-budejovice.cz

Obec: Záborec, Záborec 15, 373 84 Dubné
Starostka: Ing. Libor Drdáček

Červenec 2026

ÚVOD	3
A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ	4
A.1) ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE.....	4
A.2) ŠIRŠÍ VZTAHY.....	4
A.3) KONCEPCE ROZVOJE OBCE	4
A.4) URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5
A.5) VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH NA CELÉM ÚZEMÍ OBCE	6
A.6) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
A.7) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
A.8) POŘÍZENÉ ÚZEMNÍ STUDIE	11
A.9) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	12
A.10) VYHODNOCENÍ V NÁVAZNOSTI NA AKTUÁLNÍ LEGISLATIVNÍ PŘEDPISY	12
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU ZÁBOŘÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	12
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	13
C.1) SOULAD ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY, VE ZNĚNÍ ZÁVAZNÉM OD 1. 10. 2025 (DÁLE JEN „PÚR ČR“)	13
C.2) SOULAD ÚP S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM ČESKÉ REPUBLIKY	13
C.3) SOULAD ÚP SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1, 2, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, 9, 11 A 13 A ROZSUDKU NSS 1AS 15/2016 (DÁLE JEN „ZÚR“)	13
C.4) SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE	14
C.5) SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ METROPOLITNÍ OBLASTI ČESKÉ BUDĚJOVICE	14
D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI.....	14
E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	15
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚP	16
G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	16

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Záboří za období 2020 - 2026 (dále jen „Zpráva“) je vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obsahové náležitosti Zprávy vyplývají z § 107 odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán Záboří (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k datu vydání ÚP. ÚP byl vydán usnesení č. 7/2020 dne 3. 7. 2020 Zastupitelstvem obce Záboří formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 18. 8. 2020. V uplynulém období byla pořízena Změna č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 6. 10. 2023, a Změna č. 2 ÚP, která nabyla účinnosti 10. 12. 2022.

Projektantem ÚP byl Ing. arch. Stanislav Kovář, Polní 9, 373 71 Rudolfov (ČKA 00121). Projektantem Změny č. 1 ÚP a Změny č. 2 ÚP byl Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený Ing. arch. Jaroslavem Daňkem (ČKA 00279). Pořizovatelem ÚP, Změny č. 1 ÚP a Změny č. 2 ÚP byl Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.

ÚP včetně jeho Změn č. 1 a 2 je k nahlédnutí dálkovým přístupem zde:

<https://www.obeczabori.cz/urad/uzemni-plan-obce/>

<https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/>

Dne 13. 2. 2025 Zastupitelstvo obce Záboří schválilo pořízení Změny č. 3 ÚP, jejímž předmětem je zejména převedení ÚP do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a zajištění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Projektantem je Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený Ing. arch. Jaroslavem Daňkem (ČKA 00279). Pořizovatelem Změny č. 3 ÚP je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Liborem Drdáčkem vzal v úvahu nové souvislosti v území a vycházel také z údajů z katastru nemovitostí a z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh Zprávy byl zpracován v souladu s výše uvedeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále také „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a po vydání rozsudku č.j. 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu (dále také „ZÚR JK“) a zpracovány byly také nové skutečnosti převzaté z průběžně aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností České Budějovice týkající se daného území obce Záboří v návaznosti na širší vztahy.

Základní údaje o obci Záboří

Správní území obce Záboří se skládá ze dvou katastrálních území; Záboří u Českých Budějovic (789283) a Lipanovice (789275) o celkové rozloze 1657,2 ha. Ke dni 1. 1. 2020 zde dle údajů Českého statistického úřadu žilo 388 obyvatel. Ke dni 1. 1. 2025 zde dle údajů Českého statistického úřadu žilo 366 obyvatel. Počet obyvatel tedy v tomto období klesl o 22 obyvatel.

Ve správním území obce Záboří se nacházejí 3 sídla: Záboří, Lipanovice a Dobčice.

Sousedními obcemi jsou obce Holašovice, Čakov, Žabovřesky, Radošovice, Chvalovice, Dolní Chrášťany, Brloh, a Nová Ves.

Celková výměra řešeného území je 1657,2 ha, z toho je:

- zemědělská půda celkem: 880,9 ha, což je 53,2 % z celkové výměry obce,
 - orná půda: 547,6 ha, což je 62,2 % z celkové výměry zemědělské půdy,
 - zahrady: 21,4 ha, což je 2,4 % z celkové výměry zemědělské půdy,
 - trvalé travní porosty: 311,9 ha %, což je 35,4 % z celkové výměry zemědělské půdy,

- lesní půda: 610,4 ha, což je 36,8 % z celkové výměry obce,
- vodní plochy: 50,1 ha, což je 3 % z celkové výměry obce,
- zastavěné a ostatní plochy: 115,8 ha, což je 7 % z celkové výměry obce.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Záboří

A.1) Zastavěné území obce

Zastavěné území bylo v ÚP vymezeno ke dni 31. 3. 2019 podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zastavěné území se skládá z několika samostatných částí:

- sídla Záboří, Dobčice a Lipanovice
- několik samot v krajině
- rekreační objekty v krajině
- objekty technické infrastruktury v krajině (čerpací stanice).

Nově bude zastavěné území vymezeno Změnou č. 3 ÚP Záboří, která je nyní ve fázi vyhodnocení po projednání. V rámci Změny č. 3 je zastavěné území vymezeno ke dni 1. 6. 2025.

Závěr: Z vyhodnocení zastavěného území nevyplývá potřeba nové aktualizace zastavěného území.

A.2) Širší vztahy

Správní území obce Záboří se nachází na okraji obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) České Budějovice. Sousedními ORP jsou Prachatice a Český Krumlov.

Sousedními obcemi jsou obce Holašovice, Čakov, Žabovřesky, Radošovice, Chvalovice, Dolní Chrášťany, Brloh, a Nová Ves.

ÚP reaguje na sousední obce a město a respektuje návaznost dopravní i technické infrastruktury. ÚP respektuje návaznost na prvky územního systému ekologické stability (dále též „ÚSES“) se všemi soudními obcemi kromě obce Brloh, kde nenavazují lokální biokoridory. Změnou č. 3 ÚP budou prvky lokálního ÚSES uvedeny do souladu s Plánem ÚSES dle CHKO Blanský les a s Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023. Tím bude návaznost prvků ÚSES na hranicích s obcí Brloh zajištěna. Naopak návaznost nebude zajištěna s obcemi Chvalovice, Radošovice, Nová Ves a Jankov, které nemají ÚP v souladu s uvedenými podklady. Příslušné dotčené orgány budou požadovat v rámci změn ÚP těchto obcí, uvedení do souladu s uvedenými podklady, čímž bude postupně zajištěna návaznost prvků ÚSES na hranicích obcí.

Závěr: Z vyhodnocení širších vztahů nevyplývá potřeba pořízení Změny ÚP.

A.3) Koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje území obce stanovená v ÚP respektuje současný způsob zástavby. ÚP stanovuje podmínky na provedení změn v území, zejména s ohledem na ochranu stávajících historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území. ÚP navazuje na stávající urbanistickou strukturu sídel, respektuje dlouholeté cíle rozvoje a vytváří předpoklady k dalšímu rozvoji území.

Celé řešené území je územím se zvýšenými přírodními a kulturními hodnotami. Jejich ochrana je prioritou pro řešení ÚP. Dle ÚP jsou pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné a plochy bydlení stanoveny podmínky prostorového uspořádání. S ohledem na ochranu stávajících historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území by měla být prověřena potřeba stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ve všech způsobech využití jednotlivých ploch a aktualizace již stanovených podmínek.

Za účelem ochrany historických a kulturních hodnot území jsou v koncepci rozvoje území obce stanoveny zpřísněné regulativy, které jsou stanoveny spíše formou obecných pravidel pro výstavbu v památkově chráněných částech sídel.

V souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot, byly uplatněny následující požadavky Ministerstva kultury (viz kap. F této zprávy) na doplnění prvků regulačního plánu pro navržené zastavitelné plochy vymezené v rámci vesnické památkové rezervace a přímo navazující zastavitelné plochy, jejichž zastavění může mít negativní vliv na půdorysné uspořádání sídla, pohledové vazby z krajiny i ve směru do krajiny a prostředí areálů kulturních památek.

Závěr: Základní koncepce rozvoje území obce zůstane zachována, nicméně na základě požadavku Ministerstva kultury ČR bude Změnou ÚP prověřena potřeba stanovení prvků regulačního plánu pro navržené zastavitelné plochy vymezené v rámci vesnické památkové rezervace i navazující zastavitelné plochy, jejichž zastavění může mít negativní vliv na půdorysné uspořádání sídla, pohledové vazby z krajiny i ve směru do krajiny a prostředí areálů kulturních památek. Zároveň bude prověřena potřeba stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ve všech způsobech využití jednotlivých ploch a aktualizace již stanovených podmínek (viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP).

A.4) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce ÚP vychází ze stávající urbanistické struktury sídel (Záboří, Lipanovice, Dobčice) a osamocených stavení v krajině, ke kterým je počítána i rekreační chatová lokalita u Lipanovického rybníka a u rybníka Dehtář. Rozvojovými plochami jsou především proluky a nedostatečně využitá místa uvnitř zastavěného území – plochy přestavby. Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy jsou vymezeny v jižní, východní a západní části sídla Záboří. Jedná se především o klíny a prostory, jejichž zástavbou by došlo k žádoucímu ucelení, zarovnání intravilánu, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V památkově chráněných částech sídel se stavby řídí zpřísněnými regulativy stanovenými v kap. 2.c) územního plánu.

V souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot, byly uplatněny následující požadavky Ministerstva kultury (viz kap. F této zprávy):

- požadavek na prověření vypuštění rozvojové plochy vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice (dle ÚP plochy č. 47, 48 a 49) z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.
- požadavky na vyjmutí památkově chráněných objektů a zahrad ze zastavitelných ploch:
 - zahrada za památkově chráněnou usedlostí čp. 13 i sousední hodnotná usedlost čp. 14 včetně samostatně evidované stodoly (dle ÚP zastavitelná plocha č. 03 v sídle Záboří),
 - zahrada za usedlostí čp. 48 v památkové rezervaci Záboří (dle ÚP zastavitelná plocha č. 10 v sídle Záboří),
 - zahrada za zemědělskými usedlostmi čp. 12 a čp. 13, tj. parcelní číslo 1645/1-5 v k.ú. Lipanovice (dle ÚP zastavitelná plocha č. 32 v sídle Dobčice),
 - zahrady za zemědělskými usedlostmi čp. 14 a objektem bez č.p. na st. 41/1 náležejícím k čp. 15 a č.p. 16, tj. parcelní číslo 1648, 1649/1, 1649/3 a 1649/4 v k.ú. Lipanovice (dle ÚP zastavitelná plocha č. 31 v sídle Dobčice).

Závěr: Základní urbanistická koncepce zůstane zachována, nicméně na základě požadavku Ministerstva kultury ČR bude Změnou ÚP prověřena možnost vypuštění rozvojové plochy vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu a bude prověřena možnost vyjmutí výše uvedených památkově chráněných objektů a zahrad ze zastavitelných ploch (viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP).

A.5) Využití zastavitelných ploch na celém území obce

Plochy bydlení (I)

ÚP navrhl celkem 5 zastavitelných a 7 transformačních ploch bydlení o celkové výměře 6,59 ha. Většina ploch doposud nebyla využita. Zastavěny jsou pouze plocha č. 51 a částečně plocha č. 8 a na ploše č. 10 výstavba probíhá. Převedení plochy č. 51 a části plochy č. 8 do současně zastavěného území je řešeno Změnou č. 3 ÚP. V rámci plochy č. 10 v sídle Zábodí je Ministerstvem kultury ČR požadováno vypuštění zahrady za usedlostí čp. 48 v památkové rezervaci ze zastavitelné plochy.

Tab. č. 1: Plochy bydlení

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených RD	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
06	1,25	0	0	0	Nevyužito
07	1,65	0	0	0	Nevyužito
08	0,7	0,2	28,6	1	Plocha transformace Část plochy zastavěna - zohledněno ve Změně č. 3 ÚP.
09	0,2	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito
10	1,07	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito Probíhá výstavba
13	0,8	0	0	0	Nevyužito
37	0,3	0	0	0	Plocha transformace Upravena Změnou č. 1 ÚP Nevyužito
51	0,18	0,18	100	1	Plocha transformace Zastavěna - zohledněno ve Změně č. 3 ÚP.
52	0,05	0	0	0	Nevyužito
56	0,17	0	0	0	Plocha transformace Upravena Změnou č. 1 ÚP Nevyužito
57	0,1	0	0	0	Plocha transformace. Nevyužito
58	0,12	0	0	0	Nevyužito

Plochy bydlení – zahrady (II)

ÚP navrhl 3 plochy bydlení – zahrady o celkové rozloze 1,35 ha. Část plochy č. 55 je již využita jako zahrada. Převedení této plochy do stabilizovaných ploch je řešeno Změnou č. 3 ÚP.

Tab. č. 2 – Plochy bydlení - zahrady

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
04	0,40	0	0	0	Nevyužito
39	0,62			0	Nevyužito
55	0,33	0,21	63,6	0	Vymezena Změnou č. 1 ÚP Plocha transformace Z části využito – zohledněno ve Změně č. 3 ÚP

Plochy rekreace – rekreační (III)

ÚP navrhl 2 plochy rekreace - rekreační o celkové rozloze 0,38 ha, které nebyla doposud zastavěny.

Tab. č. 3– Plochy rekreace - rekreační

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
35	0,07	0	0	0	Upravena Změnou č. 1 ÚP Nevyužito
64	0,31	0	0	0	Z části plocha transformace Vymezena Změnou č. 1 ÚP Nevyužito

Plochy rekreace – sportovní (IV)

ÚP nenavrhne žádné nové zastavitelné plochy rekreace – sportovní.

Plochy občanského vybavení (V)

ÚP navrhl jednu plochu občanského vybavení o rozloze 1,08 ha, která nebyla doposud zastavěna.

Tab. č. 4 – Plochy občanského vybavení

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
07	1,08	0	0	0	Nevyužito

Plochy veřejných prostranství – zeleň (VI)

ÚP navrhl 3 plochy veřejných prostranství – zeleň o celkové rozloze 0,67 ha., které nebyly doposud využity.

Tab. č. 5 – Plochy veřejných prostranství – zeleň

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
05	0,06	0	0	0	Nevyužito
14	0,25	0	0	0	Nevyužito
18	0,36	0	0	0	Nevyužito

Plochy smíšené obytné (VII)

ÚP navrhl celkem 7 zastavitelných a 7 transformačních ploch smíšených obytných o celkové výměře 5,26 ha. Většina ploch doposud nebyla využita. Zastavěný je pouze z části plocha č. 38 a na plochách č. 11, 33, 34 a 40 výstavba probíhá. Převedení plochy č. 38 do současně zastavěného území je řešeno Změnou č. 3 ÚP. Ministerstvem kultury je požadováno:

- v rámci plochy č. 03 v sídle Záboří vypuštění zahrady za památkově chráněnou usedlostí čp. 13 i sousední hodnotné usedlosti čp. 14 včetně samostatně evidované stodoly ze zastavitelné plochy,
- v rámci plochy 32 v sídle Dobčice vypuštění zahrady za zemědělskými usedlostmi čp. 12 a čp. 13, tj. parcelní číslo 1645/1-5 v k.ú. Lipanovice ze zastavitelné plochy,

- prověření vypuštění zastavitelné plochy 49 vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.

Tab. č. 6: Plochy smíšené obytné

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených RD	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
01	1,35	0	0	0	Nevyužito
03	0,28	0	0	0	Plocha transformace. Nevyužito
11	0,24	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito Probíhá výstavba
12	0,14	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito
15	1,0	0	0	0	Nevyužito
32	0,22	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito
33	0,16	0	0	0	Nevyužito Probíhá výstavba
34	0,26	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito Probíhá výstavba
38	0,45	0,25	55,6	1	Z části využito – postaven RD - zohledněno ve změně č. 3 ÚP
40	0,30	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito Probíhá výstavba
42	0,25	0	0	0	Nevyužito
49	0,20	0	0	0	Nevyužito
63	0,20	0	0	0	Vymezena Změnou č. 2 ÚP Nevyužito
65	0,21	0	0	0	Z části plocha transformace Vymezena Změnou č. 1 ÚP Nevyužito

Plochy dopravní infrastruktury – silnice (VIII)

V ÚP je navržena 1 zastavitelná plocha dopravní – silnice, o rozloze 0,32 ha., která nebyla doposud zrealizována. Ministerstvem kultury je požadováno prověření vypuštění zastavitelné plochy 47 vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.

Tab. č. 7 – Plochy dopravní - silnice

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet zrealizovaných komunikací	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
47	0,32	0	0	0	Nevyužito

Plochy dopravní infrastruktury – ostatní (IX)

ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – ostatní.

Plochy výroby a skladování (X)

ÚP navrhl 6 ploch výroby a skladování o celkové rozloze 1,67 ha. Většina z nich nebyla doposud využita. Zastavěna je pouze plocha č. 53. Převedení této plochy do současně zastavěného území je řešeno Změnou č. 3 ÚP. V rámci plochy č. 31 v sídle Dobčice je Ministerstvem kultury požadováno vypuštění zahrady za zemědělskými usedlostmi čp. 14 a objektem bez č.p. na st. 41/1 náležejícím k čp. 15 a č.p. 16, tj. parcelní číslo 1648, 1649/1, 1649/3 a 1649/4 v k.ú. Lipanovice ze zastavitelné plochy. Zároveň je požadováno prověření vypuštění zastavitelné plochy 48 vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.

Tab. č. 8 – Plochy výroby a skladování

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
02	0,50	0	0	0	Nevyužito
31	0,15	0	0	0	Plocha transformace Nevyužito
41	0,50	0	0	0	Nevyužito
44	0,20	0	0	0	Nevyužito
48	0,25	0	0	0	Nevyužito
53	0,07	0,07	100	1	Zastavěno – zohledněno ve Změně č. 3 ÚP

Plochy technické infrastruktury (XI)

V ÚP je navrženy 2 zastavitelné plochy technické infrastruktury. Zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu jsou vymezeny v sídle Lipanovice (54) a v sídle Záboří (16) pro vybudování čistírny odpadních vod, které zatím nebyly zrealizovány. V současnosti probíhají přípravné práce pro výstavbu ČOV v sídle Záboří, nicméně je uplatněn požadavek na změnu umístění navrhované ČOV. Tento požadavek není řešen Změnou č. 3 ÚP a vyžaduje novou Změnu ÚP.

Tab. č. 9 – Plochy technické infrastruktury

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
54	0,02	0	0	0	Plocha pro ČOV Nevyužito Převést do stabilizovaných ploch Ti.
16	0,07	0	0	0	Plocha pro ČOV Nevyužito

Plochy vodní a vodohospodářské (XII)

V ÚP jsou navrženy 3 zastavitelné plochy vodní a vodohospodářské o celkové rozloze 0,93 ha. Zrealizována byla pouze vodní plocha č. 62. Převedení této plochy do stabilizovaných ploch je řešen Změnou č. 3 ÚP.

Tab. č. 10 – Plochy vodní a vodohospodářské

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet postavených objektů	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
43	0,15	0	0	0	Nevyužito
61	0,62	0	0	0	Nevyužito
62	0,16	0,16	100	0	Využito – vytvořena vodní plocha – Zohledněno ve Změně č. 3 ÚP

Závěr:

S ohledem na výměru vymezených zastavitelných ploch a ploch transformačních a rychlosti výstavby za sledované období platnosti ÚP, nevyplynula potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. V některých zastavitelných plochách již výstavba probíhá (plochy č. 10, 11, 33, 34 a 40) a některé jsou již zastavěny (plochy č. 8, 38, 51, 53 a 55). Požadavek na převedení těchto ploch do současně zastavěného území je řešen v rámci Změny č. 3 ÚP.

V současnosti probíhají přípravné práce pro výstavbu ČOV v sídle Záboří, pro kterou bude potřeba vymezení nové plochy technické infrastruktury na místo současně vymezené plochy č. 16. Tento požadavek není řešen Změnou č. 3 ÚP a vyžaduje novou Změnu ÚP (viz příloha č. 1 – zadání Změny č. 4 ÚP).

Dále bude na základě požadavku Ministerstva kultury ČR Změnou ÚP prověřena možnost vypuštění rozvojové plochy vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice (dle ÚP plochy 47, 48 a 49) z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověřena možnost situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu a bude prověřena možnost vyjmutí výše uvedených památkově chráněných objektů a zahrad ze zastavitelných ploch (viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP).

A.6) Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury

ÚP vymezuje síť stávajících komunikací III. třídy, místních a účelových komunikací. V ÚP je navržena jedna nová zastavitelná plocha dopravní infrastruktury na severním okraji sídla Dobčice, která zatím nebyla zrealizována.

Koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou:

Koncepce zásobování území pitnou vodou vychází ze stávajícího systému zásobování z místních zdrojů. Pro zásobování navržené zástavby v Záboří a Dobčicích pitnou vodou je stávající vodovodní síť doplněna o nové větve vodovodu. V Lipanovicích se stávající síť prodlužuje k nové výstavbě.

Odkanalizování:

Čištění splaškových odpadních vod z navrhované zástavby v rámci jednotlivých sídel je řešeno navrženými obecními ČOV. Pod každým sídlem je dále navržen rybník pro zlepšení kvality vody odtékající ze sídla a možný je i chov ryb. ÚP vymezuje stabilizované plochy jako plochy s rozdílným způsobem využití technické infrastruktury (XI). ÚP vymezuje v rámci ploch s rozdílným způsobem využití technické infrastruktury 2 nové záměry na výstavbu ČOV v obcích Záboří a Lipanovice. V současnosti probíhají přípravné práce pro výstavbu ČOV v sídle Záboří, nicméně je uplatněn požadavek na změnu umístění navrhované ČOV a s tím související úprava kanalizační sítě. Tento požadavek není řešen Změnou č. 3 ÚP a vyžaduje novou Změnu ÚP (viz příloha č. 1 – zadání Změny č. 4 ÚP).

Zásobování elektrickou energií

V území je pět stávajících trafostanic 22/0,4 kV. Stávající sekundární síť v území je provedena vzhledem k památkové ochraně všech tří vesnic pouze kabely. Vyhovuje pro dnešní zatížení a je v dobrém technickém stavu. V ÚP jsou navrženy 3 trafostanice na odbočkách vedení VN, pro každé sídlo jedna. Požadovaný nárůst příkonu bude přednostně řešen v případě nedostatečného výkonu trafostanic výměnou trafo – všechny trafostanice v území mají dostatečnou konstrukční rezervu.

Ostatní

Koncepce technické infrastruktury z hlediska telekomunikačních spojů, odpadového hospodářství a zásobování teplem vychází ze stávajícího řešení.

Koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostorem jsou prostory návší a vymezené plochy veřejného prostranství – zeleně. Nově je vymezena u okraje Zábोří plocha pro občanské vybavení - penzion pro seniory s doprovodnými službami.

Závěr: Z vyhodnocení základní koncepce veřejné infrastruktury vyplynula potřeba změny ÚP, za účelem vymezení nové plochy pro umístění ČOV a s tím související úprava kanalizační sítě v sídle Zábоří (viz příloha č. 1 – zadání Změny č. 4 ÚP).

A.7) Koncepce uspořádání krajiny

V koncepci uspořádání krajiny ÚP respektuje specifické přírodní, morfologické a krajinné charakteristiky řešeného území obce Zábоří. V nezastavitelném území jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské (XII), plochy zemědělské (XIII) určené pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnostmi, které s hospodařením na ZPF souvisí, plochy lesní (XIV) za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkční lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících. Dále jsou zde vymezeny plochy přírodní – krajinná zeleň a plochy přírodní - rekreační zeleň. Tyto plochy jsou koncipovány jako území veřejně přístupná, sloužící v případě zeleně rekreační zejména jako zázemí pro sportovní a rekreační aktivity (rekreační louky), v případě zeleně krajinné mají převahu funkce určené pro zachování a obnovu přírodních a krajinařských hodnot území.

Dále jsou vymezeny základní skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), kterými jsou regionální biokoridory a biocentra, lokální biokoridory a biocentra a interakční prvky. Z hlediska vymezení prvků ÚSES je nutné zajištění souladu s Plánem ÚSES dle CHKO Blanský les a s Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023. Tento požadavek je již předmětem Změny č. 3 ÚP Zábоří.

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových cest a návrhem pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

Povrchové vody jsou z řešeného území odváděny Zábоřským potokem (1-06-03-010) a Kamenným potokem (1-06-03-009). Tyto vody dále odtékají Dehtářským potokem do Vltavy. Pro zvýšení bezpečnosti a zajištění retence jsou na Zábоřském potoce navrženy další dva rybníky. Jeden z nich je již zrealizován. Tato vodní plocha je v rámci Změny č. 3 ÚP převedena do ploch stabilizovaných.

Závěr: Z vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny nevyplývá potřeba pořízení Změny ÚP. Požadovaná úprava prvků ÚSES a převedení navržené vodní plochy do stabilizovaných ploch je předmětem Změny č. 3 ÚP Zábоří.

A.8) Pořízení územní studie

ÚP vymezuje tyto plochy, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením ÚS: - plocha US1, US2, US3, US4, US5, US6 - rozvojové plochy v Zábоří plochu US8 - rozvojové plochy a plochy přestavby v Dobčicích.

V současné době jsou zpracovány ÚS pro tři lokality (lokalita č. 7 - ÚS3, 10 – ÚS4 a 13 – ÚS5), pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie (dále jen „ÚS“).

- lokalita č. 7 – ÚS3 - **ÚS Obytná zóna Zábоří – Jihozápad** - jejíž možnost využití byla schválena dne 23. 3. 2022,
- lokalita č. 10 – ÚS4 – **ÚS Zábоří – lokalita označená indexem I** - jejíž možnost využití byla schválena dne 20. 5. 2021,
- lokalita 13 – ÚS5 – **ÚS Zábоří – lokalita 13** - jejíž možnost využití byla schválena dne 14. 6. 2022.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 8 let od vydání tohoto ÚP. Územní plán byl schválen ZO pod usnesením č.7/2020 ze dne 3. 7. 2020. Podmínka pro pořízení územních studií je do 3.7.2028.

Závěr: I přes to, že lhůta pro pořízení ÚS stále platí, bylo by vhodné nově prověřit Změnou ÚP potřebu vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie a stanovit nově přiměřenou lhůtu pro jejich pořízení (viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP).

A.9) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Z veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v ÚP Záboří je zrealizována pouze VPO14 – Rybník Vaček – protizáplavové opatření v krajině. Toto VPO je rušeno v rámci Změny č. 3 ÚP. Nově je uplatněn požadavek na změnu umístění navrhované ČOV a s tím související úpravu kanalizační sítě v sídle Záboří - VPS1. Tento požadavek není řešen Změnou č. 3 ÚP a vyžaduje novou Změnu ÚP.

Závěr: Z vyhodnocení veřejně prospěšných staveb vyplynula potřeba změny ÚP za účelem vymezení nové plochy pro umístění ČOV a s tím související úprava kanalizační sítě v sídle Záboří (viz příloha č. 1 – zadání Změny č. 4 ÚP).

A.10) Vyhodnocení v návaznosti na aktuální legislativní předpisy

ÚP byl zpracován v době platnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek, podle kterých byl také zpracován. V současné době se legislativní předpisy, které upravují a stanovují rámec územně plánovací dokumentaci obcí (ÚPD), změnily a ÚPD jsou zpracovávány podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek. ÚP není zpracován v souladu s nově platným stavením zákonem.

Závěr:

Je nutné uvedení ÚP do souladu s platnými právními předpisy, tj. zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ze kterého zejména vyplývá potřeba převedení ÚP do jednotného standardu dle § 59 tohoto stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tento požadavek je již řešen v rámci Změny č. 3 ÚP.

Vzhledem k tomu, že dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů je možné nově vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, bylo by vhodné prověřit změnou ÚP potřebu vymezení ploch, v nichž by bylo rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP).

B) Problémy k řešení v Územním plánu Záboří vyplývající z územně analytických podkladů

ÚP byl zpracován na základě Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností České Budějovice (dále jen „ÚAP“) z roku 2008. V dalším období probíhaly další aktualizace. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla pořízena v roce 2024.

Na základě nového Plánu ÚSES dle CHKO Blanský les a Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023 vyplývá z ÚAP k prověření prvky územního systému ekologické stability. Toto prověření je již předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří.

Závěr: Z vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny nevyplývá potřeba pořízení Změny ÚP. Prověření a potřebná úprava prvků ÚSES je předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Záboří s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

C.1) Soulad ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR ČR“)

ÚP byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1. Ve sledovaném období byly vydány dále Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změna č. 8 a č. 9 PÚR ČR. Obec Záboří se dle PÚR ČR nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Na správní území obce nově zasahují také specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli OEU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11, 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.

Soulad s vymezenými specifickými oblastmi SOB 10 a SOB 11 nebude posuzován do doby, než začne platit legislativní předpis, který tuto problematiku řeší (tj. zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů) a než budou připraveny podklady Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí.

PÚR ČR stanovuje dále celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou ÚP respektovány.

Závěr: Z vyhodnocení nevyplývá potřeba Změny ÚP, ÚP je v souladu s PÚR ČR.

C.2) Soulad ÚP s Územním rozvojovým plánem České republiky

V době, kdy byl ÚP vydán, nebyl Územní rozvojový plán České republiky (dále též ÚRP ČR) zpracován. ÚRP ČR byl schválen usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28. 8. 2024. Dne 13.4.2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a ÚRP, kterou se ÚRP stal závaznou územně plánovací dokumentací pro navazující ÚPD.

Ve správní území obce Záboří nejsou dle ÚRP vymezeny žádné plochy ani koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu ani územní systém ekologické stability ve skladebných částech nadregionálního významu ani plochy a koridory územních rezerv.

Závěr: Z vyhodnocení nevyplývá potřeba Změny ÚP, ÚP je s ÚRP v souladu.

C.3) Soulad ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a rozsudku NSS 1As 15/2016 (dále jen „ZÚR“)

ÚP byl zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje z roku 2011. Ve sledovaném období byly vydány Aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a rozsudek NSS 1As 15/2016.

Správní území obce Záboří se nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem SOB9.

Vymezení územního systému ekologické stability:

Dle ÚP byly Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v původním znění z roku 2011 vymezeny na území obce Záboří regionální biocentrum RBC 613 a regionální biokoridor RBK 29. Tyto prvky ÚSES byly

Aktualizací ZÚR č. 4b upraveny jako regionální biocentrum 121 Buglata a regionální biokoridor 195 Buglata – Skalka.

Aktualizací 4b. ZÚR došlo ve správním území obce Záboří ke změně vymezení Územního systému ekologické stability a je potřeba jej změnou ÚP dát do souladu. Zajištění souladu je již předmětem Změny č. 3 ÚP.

Vymezení cílových charakteristik krajiny:

Krajina na území obce Záboří je dle ZÚR klasifikována jako krajina lesoplní (reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina střídána s lesní), lesní (vrchovinný a pahorkatinný reliéf, výrazné zastoupení lesních porostů) a rybníční (rozsáhlé vodní plochy obklopené lesními porosty, vodní biotopy, doprovodná vegetace). ÚP Záboří respektuje zásady stanovené ZÚR pro využívání vymezených cílových charakteristik krajiny.

Závěr: Vzhledem k tomu, že zajištění souladu s nadřazenou dokumentací je řešeno v rámci Změny č. 3 ÚP, není potřeba pořízení další změny ÚP.

C.4) Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

V době, kdy byl ÚP vydán, nebyla zpracována Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚS JK“).

Území obce Záboří dle ÚS JK zasahuje do krajinné oblasti č. 05 - Netolické, č. 06 - Blanenské, č. - 16 Křemežské a č. 17 - Českobudějovické. Na území řešeném změnou č. 3 jsou dále v rámci výše uvedených krajinných oblastí dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy: - Rovinatá až plochá zemědělská krajina (06) - Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina (11) - Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13) - Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17) - Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina (19). ÚP Záboří není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti a krajinné typy.

Závěr: ÚP není v rozporu s ÚS JK, nevyplynula tedy potřeba změny ÚP.

C.5) Soulad s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice

V době, kdy byl ÚP vydán, nebyla zpracována Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice (dále jen „ÚS MO“), kterou schválil k datu 7. 10. 2024 Krajský úřad Jihočeského kraje.

Správní území obce Záboří je zahrnuto také do řešení ÚS MO a není v rozporu s cíli vyplývajícími ze základních tematických okruhů studie – 1. dopravní infrastruktura, 2. urbanistický rozvoj a 3. přírodní a rekreační potenciál území.

Závěr: ÚP není v rozporu s ÚS MO, nevyplynula tedy potřeba změny ÚP.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Záboří na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Při naplňování ÚP nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Navrhované řešení ÚP nepředstavuje pro území žádná rizika či ohrožení.

Koncepce ÚP vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v koncepci ÚP, neboť nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán, ani nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce.

Závěr: Z vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Záboří na udržitelný rozvoj území nevyplynula potřeba Změny ÚP.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Záboří nebo nového územního plánu

Vzhledem k tomu, že v současnosti probíhá pořizování Změny č. 3 ÚP Záboří, jejíž předmětem je především převedení ÚP do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích právních předpisů (převedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace), aktualizace zastavěného území, zajištění souladu s nadřazenou dokumentací a uvedení do souladu s Plánem ÚSES dle CHKO Blanský les a Aktualizací plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023, vyplývají ze Zprávy pouze následující požadavky, které budou řešeny novou změnou ÚP:

- Požadavek obce na změnu umístění navrhované ČOV v sídle Záboří. Plocha č. 16 pro umístění ČOV je dle ÚP vymezena na severovýchodním okraji sídla Záboří na pozemku parc. č. 1476/19 v k.ú. Záboří. V současnosti probíhají přípravné práce pro výstavbu ČOV, která by měla být nově umístěna na pozemku parc. č. 1489/106 v k.ú. Záboří. Tento požadavek vyžaduje změnu ÚP, ve které by bylo prověřeno zrušení stávající plochy č. 16 a vymezení nové plochy na pozemku parc. č. 1489/106 v k.ú. Záboří. Zároveň by bylo upraveno vymezení veřejně prospěšných staveb určených pro výstavbu ČOV a její napojení na kanalizační řád.

(viz příloha č. 1 – zadání Změny č. 4 ÚP)

- Požadavek na prověření potřeby stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ve všech způsobech využití jednotlivých ploch a aktualizace již stanovených podmínek.

(viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP)

- Požadavky Ministerstva kultury ČR uplatněné ve stanovisko ze dne 18.11.2025 č.j.: MK 98716/2025 OPP, uplatněného v rámci projednání Změny č. 3 ÚP:
 - požadavek na doplnění prvků regulačního plánu pro navržené zastavitelné plochy vymezené v rámci vesnické památkové rezervace a přímo navazující zastavitelné plochy, jejichž zastavění může mít negativní vliv na půdorysné uspořádání sídla, pohledové vazby z krajiny i ve směru do krajiny a prostředí areálů kulturních památek.
 - požadavek na prověření vypuštění rozvojové plochy vymezené při severní hranici památkové zóny Dobčice Z.22 a Z.23 (označení dle návrhu Změny č. 3 ÚP – dle ÚP se jedná o plochy č. 47, 48 a 49) z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělské krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.
 - požadavky na vyjmutí památkově chráněných objektů a zahrad ze zastavitelných ploch:
 - Z.3 - zahrada za památkově chráněnou usedlostí čp. 13 i sousední hodnotná usedlost čp. 14 včetně samostatně evidované stodoly (Z.3 je označení plochy dle návrhu Změny č. 3 ÚP - dle ÚP se jedná o plochu č. 03 v sídle Záboří),
 - Z.7 - zahrada za usedlostí čp. 48 v památkové rezervaci Záboří (Z.7 je označení plochy dle návrhu Změny č. 3 ÚP - dle ÚP se jedná o plochu č. 10 v sídle Záboří),
 - T.2 - zahrada za zemědělskými usedlostmi čp. 12 a čp. 13, tj. parcelní číslo 1645/1-5 v k.ú. Lipanovice (T.2 je označení plochy dle návrhu Změny č. 3 ÚP - dle ÚP se jedná o plochu č. 32 v sídle Dobčice),
 - T.14 - zahrady za zemědělskými usedlostmi čp. 14 a objektem bez č.p. na st. 41/1 náležejícím k čp. 15 a č.p. 16, tj. parcelní číslo 1648, 1649/1, 1649/3 a 1649/4 v k.ú. Lipanovice (T.14 je označení plochy dle návrhu Změny č. 3 ÚP - dle ÚP se jedná o plochu č. 31 v sídle Dobčice).

(viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP)

- Požadavek na prověření potřeby vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie a stanovení nové přiměřené lhůty pro jejich pořízení.

(viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP)

- Požadavek na prověření potřeby vymezení ploch, v nichž by bylo rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

(viz příloha č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP)

Vzhledem k tomu, že Změnou ÚP bude prověřováno více požadavků vyvolaných různými aspekty, bude zadání Změny ÚP rozděleno do dvou samostatných Zadání Změn, které jsou přílohou této Zprávy:

- Zadání Změny č. 4 ÚP je obsaženo v příloze č. 1 této Zprávy.
- Zadání Změny č. 5 ÚP je obsaženo v příloze č. 2 této Zprávy.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu ÚP

Podněty na Změnu ÚP budou doplněny po projednání návrhu Zprávy. Požadavky na změnu ÚP Zábok, které vyplynou z vyhodnocení podnětů budou součástí přílohy č. 2 – zadání Změny č. 5 ÚP.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Zábok ve sledovaném období nevyplynula potřeba změny nadřazené územně plánovací dokumentace ani PÚR ČR.