

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ

PŘÍLOHA Č. 2 ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO ZÁBOŘÍ ZA OBDOBÍ 2020 – 2026



Katastrální území:

Lipanovice a Záboří u Českých Budějovic

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

Zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem:

Ing. Libor Drdáček, starosta obce Záboří

červenec 2026

OBSAH

ÚVOD	3
A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP	4
B.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP	4
B.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ	4
C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP	5
D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY Č. 5 ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	5

ÚVOD

Příloha č. 2 Zprávy o uplatňování územního plánu Záboří - Zadání změny č. 5 Územního plánu Záboří (dále též „Změna č. 5 ÚP“) obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Záboří je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s § 107 stavebního zákona. V souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Změna č. 5 ÚP bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Záboří. Obsah a struktura zadání Změny č. 5 ÚP je zpracován dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také „vyhláška“).

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím Změny č. 5 ÚP jsou plochy vymezené v rámci vesnické památkové rezervace a plochy přímo navazující, pro které bude prověřena potřeba stanovení prvků regulačního plánu, dále plochy č. 03 a 10 v sídle Záboří, a plochy č. 31 a 32 v sídle Dobčice, u kterých bude prověřen požadavek na vyjmutí památkově chráněných objektů a zahrad ze zastavitelných ploch. Dále bude prověřen požadavek na 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 zemědělského krajiny a naopak prověření možnosti situovat novou výstavbu podél komunikací v jihovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.

B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP**B.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP**

- Požadavek na prověření potřeby stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ve všech způsobech využití jednotlivých ploch a aktualizace již stanovených podmínek.
- Požadavky Ministerstva kultury ČR:
 - Prověření potřeby stanovení 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.
 - Bude prověřen požadavek na 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.
 - Bude prověřen požadavek 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).
- Požadavek na prověření potřeby vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie a stanovení nové přiměřené lhůty pro jejich pořízení.
- Požadavek na prověření potřeby vymezení ploch, v nichž by bylo rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

B.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Bude doplněno po projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Záboří.

C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP

Účelem navrhované Změny č. 5 ÚP je prověření požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Zábok za období 2020 – 2026. Jedná se zejména o požadavky Ministerstva kultury uplatněné ve stanovisku v rámci pořizování změny č. 3 ÚP Zábok a další požadavky, za účelem zajištění ochrany stávajících historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území.

D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY Č. 5 ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno po projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Zábok.