



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Záboří

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Září 2025

Paré číslo: **1**

návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

**Změna ÚP byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu ministerstva pro místní rozvoj.**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 3 ÚP vydal:
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE ZÁBOŘÍ
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Pavla Kodadová - vedoucí odboru	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1. Vymezení zastavěného území	5
3. Urbanistická koncepce	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
5. Koncepce uspořádání krajiny	10
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	10
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	12
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	12

OBEC ZÁBOŘÍ

Zastupitelstvo obce Záboří v souladu s § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 104 odst. 2 a § 105 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 108 až 111 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 104 odst. 2 a § 105 odst. 2 stavebního zákona

Změnu č. 3 Územního plánu ZÁBOŘÍ

(dále též jen „Změna č. 3 ÚP Záboří“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schválenou usnesením zastupitelstva obce č. ze dne s účinností od

NÁVRH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou č. 3 ÚP Záboří se mění Územní plán Záboří takto:

- Názvy kapitol byly upraveny dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

1. Vymezení zastavěného území

- Datum v první větě se mění z „31. 3. 2019“ na „1. 6. 2025“.

3. Urbanistická koncepce

b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- v první větě se slovo „přestavby“ nahrazuje slovem „transformačních“,
- tabulka zastavitelných a transformačních ploch pod nadpisem k.ú. Záboří se nahrazuje novou tabulkou:

Označení plochy	Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území
Z.1	SV - Smíšená obytná venkovská ZS - Zeleň sídelní ostatní - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - území s archeologickými nálezy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.</i>
Z.2	VU - Výroba všeobecná
	<u>Limity využití území</u> - poddolovaná území, telekomunikační kabel.

Z.3	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - vesnická památková rezervace, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	<i>Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.</i>
Z.4	BV - Bydlení venkovské ZS - Zeleň sídelní ostatní DU - Doprava všeobecná
	<u>Limity využití území</u> - území s archeologickými nálezy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
Z.5	BV - Bydlení venkovské ZS - Zeleň sídelní ostatní
	<u>Limity využití území</u> - území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení VN 22 kV a trafostanice včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.2.</i>
Z.6	OU - Občanské vybavení všeobecné - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, prognózní zdroj.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.3.</i>
Z.7	BV - Bydlení venkovské - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, kanalizace.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.4.</i> <i>Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.</i>
T.1	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území.
	<i>Plocha transformační</i>
	<i>Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.</i>
Z.8	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - poddolovaná území.

Z.9	BV - Bydlení venkovské - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, telekomunikační kabel.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.5.</i>
Z.10	ZS - Zeleň sídelní ostatní
	<u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území.
Z.11	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, telekomunikační kabel.
	<i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.6.</i>
Z.12	TU - Technická infrastruktura všeobecná - ČOV
	<u>Limity využití území</u> - lokální biocentrum, poddolovaná území.
Z.13	SV - Smíšená obytná venkovská
	<u>Limity využití území</u> - poddolovaná území, prognózní zdroj.

- tabulka zastavitelných a transformačních ploch pod nadpisem k.ú. Lipanovice se nahrazuje novou tabulkou:

Označení plochy	Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území
Z.14	VU - Výroba všeobecná
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, poddolovaná území.
	<i>Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.</i>
T.2	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, telekomunikační kabel.
	<i>Plocha transformační</i>
	<i>Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.</i>
Z.15	SV - Smíšená obytná venkovská
	RI - Rekreace individuální
	BV - Bydlení venkovské

	- doplňující plochy - ZTV. <u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 30 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.8.
Z.16	SV - Smíšená obytná venkovská ZZ - Zeleň zahradní a sadová <u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 30 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
Z.17	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV. <u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.18	VU - Výroba všeobecná <u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, telekomunikační kabel.
Z.19	SV - Smíšená obytná venkovská - doplňující plochy - ZTV. <u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, radioreléová trasa.
Z.20	TU - Technická infrastruktura všeobecná - ČOV <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo el. vedení.
Z.21	VU - Výroba všeobecná - podmínka: volná krajina <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.22	DS - Doprava silniční <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, poddolovaná území.
Z.23	SV - Smíšená obytná venkovská VU - Výroba všeobecná DS - Doprava silniční - přeložka silnice <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení VN 22 kV a trafostanice včetně ochranného pásma, radioreléová trasa, poddolovaná území, vodovod, telekomunikační kabel.
Z.24	BV - Bydlení venkovské

	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.25	TU - Technická infrastruktura všeobecná - ČOV
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna.
	Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.
Z.26	BV - Bydlení venkovské ZZ - Zeleň zahradní a sadová - doplňující plochy - ZTV.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.27	BV - Bydlení venkovské
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.28	BV - Bydlení venkovské
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

- pod tabulkami zastavitelných ploch a ploch transformačních se ruší odstavec „Vysvětlivky“,
- ve větě pod vysvětlivkami se nahrazuje slovo „přestavby“ slovem „transformační“, text „všech tří sídel“ před závorkou na konci věty se nahrazuje textem „sídla Záboří a Dobčice“, označení ploch „PP“ v závorce se mění na „T“.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

a) Koncepce dopravní infrastruktury

- do třetí věty se za text „...napřímení této trasy“ vkládá text „Z.22 a Z.23“.

b) Koncepce technické infrastruktury

- Podkapitola „Zásobování vodou“:
 - v druhém odstavci se mění označení plochy „č. 7“ na „Z.6“.
- Podkapitola „Odkanalizování“:
 - k první odrážce se vkládá za text „... zastavitelných plochách bydlení“ slovo „venkovské“ a ruší se závorka s římskou číslicí „I.“; za text „... v plochách smíšených obytných“ se vkládá slovo „venkovských“ a ruší se závorka s římskou číslicí „VII.“,
 - u páté odrážky se mění označení plochy „č. 7“ na „Z.6“.

e) Koncepce veřejných prostranství

- v druhém odstavci se text za pomlčkou „ploch veřejného prostranství - zeleně“ nahrazuje textem „zeleně sídelní ostatní“.

5. Koncepce uspořádání krajiny

b) Návrh ÚSES

- v druhém odstavci ve druhé větě se mění označení regionálního biocentra „RBC 613“ na „RBC.121“, ruší se čárka a následující text se nahrazuje textem „a regionální biokoridor RBK.195“.
- Podkapitola „Podmínky využití ploch lokálních i regionálních biocenter ÚSES“:
 - v podmíněně přípustném využití se ruší první část věty „plocha č. 26 technické infrastruktury pro umístění ČOV Záboří, za podmínky výběru varianty nejméně zasahující do hodnotných částí biocentra“ s čárkou.

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- v první větě se ruší text v závorce „podrobnější členění oproti vyhl. č. 501/2006 Sb.“,
- celý výčet ploch s rozdílným způsobem využití je upraven takto:

BV - Bydlení venkovské
ZZ - Zeleň zahradní a sadová
RI - Rekreační individuální
OS - Občanské vybavení sport
OU - Občanské vybavení všeobecné
ZS - Zeleň sídelní ostatní
SV - Smíšené obytné venkovské
DS - Doprava silniční
DU - Doprava všeobecná
VU - Výroba všeobecná
TU - Technická infrastruktura všeobecná
WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné
AU - Zemědělské všeobecné
LU - Lesní všeobecné
NU - Přírodní všeobecné
RO - Rekreační na oddechových plochách

b) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- Plochy s rozdílným využitím - Plochy bydlení:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „BV“ a název ploch se mění na „Bydlení venkovské“,

- v podmínkách prostorového uspořádání se u třetí odrážky nahrazuje slovo „plochách“ slovem „ploše“, označení ploch „10 a 13“ se nahrazuje textem „Z.7 - BV (vyjma parc. č. 1383/2 a 1384/2) a Z.9“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy bydlení - zahrady:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „ZZ“ a název ploch se mění na „Zeleň zahradní a sadová“,
 - v přípustném využití se u první odrážky mění označení plochy „39“ na „Z.16 - ZZ“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy rekreace - rekreační:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „RI“ a název ploch se mění na „Rekreace individuální“,
 - v podmíněně přípustném využití se u první odrážky mění označení plochy „64“ na „Z.15 - RI“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy rekreace - sportovní:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „OS“ a název ploch se mění na „Občanské vybavení sport“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy občanského vybavení:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „OU“ a název ploch se mění na „Občanské vybavení všeobecné“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy veřejných prostranství - zeleň:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „ZS“ a název ploch se mění na „Zeleň sídelní ostatní“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy smíšené obytné:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „SV“ a název ploch se mění na „Smíšené obytné venkovské“,
 - v podmíněně přípustném využití se u první odrážky mění označení plochy „49“ na „Z.23 - SV“ a označení plochy v závorce „47“ na „Z.23 - DS a Z.22“,
 - v podmíněně přípustném využití se u druhé odrážky mění označení plochy „65“ na „Z.15 - SV parc. č. 1904/48 a 1904/68“,
 - v podmínkách prostorového uspořádání se u druhé odrážky mění označení plochy „15“ na „Z.11“,
 - v podmínkách prostorového uspořádání se u třetí odrážky nahrazuje text „plochy 33 a 34“ textem „parc. č. 1845/11, 1845/2 a 1859/1, k.ú. Lipanovice“,
 - v podmínkách prostorového uspořádání se u poslední odrážky mění označení plochy „č. 63“ na „Z.13“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy dopravní infrastruktury - silnice:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „DS“ a název ploch se mění na „Doprava silniční“,
 - v přípustném využití se u druhé odrážky mění označení plochy „47“ na „Z.22, Z.23“.
- Plochy s rozdílným využitím - Plochy dopravní infrastruktury - ostatní komunikace:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „DU“ a název ploch se mění na „Doprava všeobecná“.

- Plochy s rozdílným využitím - Plochy výroby a skladování:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „VU“ a název ploch se mění na „Výroba všeobecná“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy technické infrastruktury:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „TU“ a název ploch se mění na „Technická infrastruktura všeobecná“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy vodní a vodohospodářské:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „WU“ a název ploch se mění na „Vodní a vodohospodářské všeobecné“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy zemědělské:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „AU“ a název ploch se mění na „Zemědělské všeobecné“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy lesní:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „LU“ a název ploch se mění na „Lesní všeobecné“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy přírodní - krajinná zeleň:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „NU“ a název ploch se mění na „Přírodní všeobecné“.
- Plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy rekreační, rekreační zeleň:
 - před název ploch se vkládá označení ploch „RO“ a název ploch se mění na „Rekreace na oddechových plochách“.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- v tabulce veřejně prospěšných staveb a opatření se mění označení staveb ve sloupci „Číslo“ takto: VPS 1 → VT.1, VPS 2 → VT.2, VPS 3 → VD.3, VPS 4 → VT.4, VPS 9 → VD.9, VPS 10 → VT.10, VPO11 → VT.11, VPS 12 → VD.12, VPS 13 → VT.13, VPS 15 → VT.15, VPS 16 → VT.16, VPS 17 → VT.17, VPS 18 → VT.18,
- v tabulce veřejně prospěšných staveb a opatření se ruší desátý řádek s VPO14.
- Ruší se celá 8. kapitola i s textem „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“, tudíž dochází k přečíslování následujících kapitol.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- ve výčtu ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se mění označení územních studií vždy tak, že se mezi písmeny „US“ a číslem ruší mezera a vloží tečka,
- v druhém odstavci se ruší poslední část souvětí „...“, včetně podmínek pro její umístování“,
- ve třetím odstavci se mění označení plochy „č. 7“ na „Z.6“ a označení územní studie „US 3“ na US.3“,
- na konci poslední věty v kapitole se nahrazuje text „8 let od vydání tohoto ÚP“ textem „17. 8. 2028“.

- Mění se styl posledního nadpisu „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.“

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 ÚP Zábokí vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

„Otisk úředního razítka“

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce