

Ing. arch. Dominik DANĚK

Hosín 165, Hluboká nad Vltavou 373 41, tel. 387 311 238, mobil 737 048 203



ZMĚNA Č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBOŘÍ
VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN
(SROVNÁVACÍ TEXT)
PŘÍLOHA Č. 1

Datum: listopad 2022

Paré číslo: **1**



.....
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

Obsah

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)	5
1. Vymezení zastavěného území.....	5
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:.....	5
b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany:	5
c) Kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:	6
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	9
a) Koncepce plošného a prostorového uspořádání.....	9
b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	11
a) Koncepce dopravní infrastruktury.....	12
b) Koncepce technické infrastruktury.....	12
c) Civilní ochrana.....	14
d) Koncepce občanského vybavení	15
e) Koncepce veřejných prostranství	15
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	16
a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	16
b) Návrh ÚSES.....	16
c) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	17
d) Vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi	17
e) Vymezení ploch pro rekreaci.....	18
f) Vymezení ploch pro dobývání nerostů.....	18
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	18
a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	18
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	20
c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity):	28
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
8. 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.....	29
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	30
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	30
11.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	30
12.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	31

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Záboří, tedy sídel Záboří, Dobčice a Lipanovice, je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31. 3. 2019.

Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území:

- Záboří u Českých Budějovic
- Lipanovice.

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).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

Sídla Záboří, Dobčice a Lipanovice se budou rozvíjet jako samostatné, souvisle urbanizované celky, od sebe oddělené. Ve volné krajině se kromě infrastrukturních objektů nenavrhují žádné zastavitelné plochy, kromě jedné plochy u Dobčic pro zemědělství.

Záboří, Dobčice i Lipanovice jsou **tradičními sídly vesnického osídlení**, dochovala se zde řada staveb vesnické architektury a objektů **zemědělských usedlostí**, typických pro tento region, které spoluvytvářejí charakter sídel, včetně tradičního charakteru prostoru centrální návsi.

Celé území obce je územím s možnými **archeologickými nálezy**, a proto je nutno při větších stavbách a úpravách terénu předem vyžádat archeologický dohled nebo strpět záchranný archeologický výzkum.

b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

Celé řešené území je územím se **zvýšenými přírodními a kulturními hodnotami**. Jejich ochrana je prioritou pro řešení ÚP. Území navazuje na chráněné území VPR Holašovice s ochranou světového kulturního dědictví UNESCO.

Pro celé území jsou dominantním prvkem zeleně rostoucí mimo les především břehové porosty rybníků a vodních toků, které dodávají typický ráz zdejší krajiny, především v okolí Záboří. Naproti tomu v okolí Dobčic a Lipanovic je krajina již podhorského rázu,

časté jsou zapojené liniové porosty na mezích a podél cest. Velké bloky orné půdy východně a severně od Záboří vyžadují doplnění zeleně, zejména podél cest. Několik stromů bylo vyhlášeno za památné stromy vč. jejich ochranných pásem.

Podél komunikací jsou místy stromořadí, často ovocných dřevin (jabloně). Druhá skladba rozptýlené zeleně, která se vyvíjí většinou bez přispění člověka, je dána stanovištními podmínkami. Dominují listnaté stromy jako dub letní, olše lepkavá, javor mléč, javor klen, lípa srdčitá, jasan ztepilý, vrba křehká, dále střešča obecná, vrba popelavá, vrba ušatá, vrba jíva, bez černý, trnka obecná, bříza bílá, topol osika ap.

Dominantní **návesní prostory** všech tří vesnic jsou částečně narušeny nevhodnými výsadbami exotických dřevin - především zástupci rodu zerav. Další úpravy návsi musí být realizovány na základě odborné studie. Při výsadbách bude kladen důraz na estetickou, hygienickou a izolační funkci nové zeleně, v neposlední řadě i na vzájemné sladění památkově chráněných objektů a ploch veřejné zeleně.

Západní část území, zahrnující i sídla Dobčice a Lipanovice, patří do Chráněné krajinné oblasti Blanský les. CHKO byla vyhlášena v roce 1990. Jedná se o pozoruhodně zachovalý krajinný celek v širším předhůří Šumavy s četnými přírodovědecky cennými lokalitami. Lesní porosty tvoří II. zónu CHKO, I. zóna je pak v území tvořena přírodní rezervací Vysoká Běta, zahrnující komplex přirozených a polopřirozených bučin na stejnojmenném vrcholu.

c) **Kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:**

Sídlo Záboří bylo nařízením vlády ČR dne 24. 5. 1995 prohlášeno **památkovou rezervací lidové architektury (VPR)**, sídla Dobčice a Lipanovice byla dne 19. 11. 1990 prohlášena vesnickou památkovou zónou (VPZ).

Záboří leží při okraji významných oblastí kulturně - historických hodnot, zv. Podhůří Blanského lesa a Hlubockých blat. Sídla se vyznačují vesnickým tradičním prostředím se zachovalými stavbami vesnické lidové architektury (tzv. selského baroka 19. st.). Hodnotné urbanisticky jsou pravidelné návesní prostory, okraje sídel a vazba na rybníční soustavu či lesní celky vyhlášené CHKO Blanský les. Sídla Dobčice a Lipanovice leží již v území CHKO.

Ve správním území obce **Záboří**, zahrnující také osady **Dobčice a Lipanovice**, jsou evidovány ve státním seznamu nemovitých kulturních památek objekty, které jsou stavebně neměnné:

Památky	číslo rejstříku
<u>Záboří</u>	
- areál zem. usedlosti čp.2	601 (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlív, 5-stodola)
- areál usedlosti (statek) čp.12	602 (1-obytné,2-brána a branka,3-špýchar, 4-chlív, 5-stodola)
- areál usedlosti (statek) čp.18	603 (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlív, 5-stodola)
- areál zem. usedlosti čp.15 a 65	604 (1-špýchar,2-obytné,3-brána,4-boží muka s ohradní zdí,5-stodola, 6-chlévy, 7-stáje, bývalý mlýn)

- areál usedl. (statek) čp.20 a 40 605 (1-obytné čp.20, 2-obytné čp.40, 3-brána a branka,4-špýchar,5-kolna s průjezdem,6-kolna,7-chlévy, 8-stodola)
 - areál usedl.(statek) čp.17 a 38 606 (1-obytné čp.17, 2-obytné čp.38, 3-brána čp.17, 4-špýchar,5-kolna, 6-chlív, 7-stodola)
 - areál zem. usedlosti čp.1 607 (1-obytné,2-brána a branka,3-špýchar, 4-kolna,5-chlív,6-stodola)
 - kaple návěsí 608
 - mohylové pohřebiště 5589
 - mohylové pohřebiště-les 5590
 - areál zem. usedlosti čp.5 a 33 5617 (1-obytné čp.5, 2-výměnek čp.33, 3-ohradní zeď a 2brána čp.5 a 33, 4-chlévy čp.5, 5-stáje čp.5, 6-kolna)
 - areál zem. usedlosti čp.6 a 34 5618 (1-výměnek čp.6, 2-stodola čp.6)
 - areál zem. usedlosti čp.25 a 41 5619 (1-obytné s průjezdem čp.41, 2-ohradní zeď,3-špýchar,4-stodola, 5-chlévy,6-stáje,7-výměnek čp.25, 8-kolna)
 - areál zem. usedlosti čp.10 5620 (1-obytné s průjezdem,2-stáje, 3-stodola,4-chlévy,5-špýchar, 6-kolna)
 - areál zem.usedlosti čp.13 5621 (1-obytné,2-špýchar,3-brána, 4-stodola,5-chlévy,6-stáje,7-kolna)
 - areál zem.usedlosti čp.29 a 43 5622 (1-obytné čp.29, 2-brána a branka, 3-výměnek,4-stodola,5-chlévy)
 - areál zem.usedlosti čp.3 a 27 5623 (1-obytné čp.3, 2-výměnek čp.27, 3-brána,4-chlévy,5-stodola)
 - areál zem.usedlosti čp.16 5624 (1-obytné s průjezdem,2-špýchar, 3-brána,4-stodola,5-chlévy,6-stáje, 7-loch)
 - areál kovárny čp.22 a 24 5625 (1-bývalá kovárna,2-obytné čp.22 a 24, 3-stodola)
 - kaplička výklenková (u sil.Lhenice-Strýčice-obec) 5626
 - kaplička výklen. u sil.směr ČB 5627
 - pohřebiště-pravěká mohyla 5985
 - kaplička 610
 - objekt čp.36 – probíhá řízení o zapsání do ÚSKP
- Dobčice**
- areál usedl.(statek) čp.4 a 28 564 (1-obytná část,2-výměnek,3-stodola)
 - areál usedl.(statek) čp.3 a 27 565 (1-obytná část,2-výměnek,3-brána a branka,4-chlív,5-stodola,6-kolna)
 - areál usedl.(statek) čp.10 a 30 566 (1-obytná část,2-výměnek,3-brána, 4-kolna,5-chlív,6-stodola)

- areál usedl.(statek) čp. 5 a 29	567 (1-obytná část,2-výměnek,3-brána, 4-chlív,5-stodola)
- kaplička výklenková	569
- boží muka	570
- venkovská usedlost čp.19	
Lipanovice	
- areál usedl.(statek) čp.5 a 30	571 (1-obytná část,2-výměnek,3-brána a branka,4-kolna,5-chlív,6-stodola)
- areál usedl.(statek) čp.9	572 (1-obytná část,2-brána,3-kolna, 4-chlív,5-stodola)
- areál usedl.(statek) čp.8	573 (1-obytná část,2-brána a branka, 3-kolna,4-chlív,5-stodola)
- mohylové pohřebiště (v lese 200 m od osady)	5569
- mohylové pohřebiště u silnice	5570
- mohylové pohřebiště v remízku 1200m od osady	5571
- mohylové pohřebiště jižně od středu osady	5572
- zemědělská usedlost čp. 31	5536

Území části sídla **Záboří** bylo 24.5. 1995 prohlášeno za **památkovou rezervaci**, k čemuž došlo pro vysokou hodnotu okolní krajiny a urbanisticky významné a architektonicky cenné hodnoty stavebních památek lidové architektury. Vzhledem k poloze sídelního útvaru Záboří v malebné krajině jihozápadního výběžku Budějovické pánve je nutné brát zřetel na přírodně-krajinářskou hodnotu z hlediska dálkových pohledů. Předmětem ochrany a péče orgánů státního památkového dozoru je dále veškerá historická zástavba uvnitř hranic památkové rezervace Záboří, obdobně jsou zájmy státní památkové péče uplatňovány i v prostoru VPZ Dobčice a Lipanovice.

Veškerá zástavba v těchto sídlech se bude řídit těmito zpřísněnými regulativy:

- respektovat specifické podmínky orgánu památkové péče a správy CHKO, k jakémukoliv návrh na výstavbu, přestavbu či stavební úpravy památkově chráněných objektů je nutno vyžádat stanovisko státní památkové péče. V těchto územích, v souladu § 2, §3 a §6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, je vlastník pozemku či stavby v památkové rezervaci či zóně mimo jiné povinen si k zamýšlené stavbě předem vyžádat **závazné stanovisko** obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Toto stanovisko je vydáno po předchozím písemném vyjádření odborné organizace státní památkové péče.

V souladu s § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů bude-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému pracovišti a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na takovém území **záchranný archeologický průzkum**. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických průzkumů.

V chráněných lokalitách VPZ a VPR byl dohodnutý vzhled staveb, který vychází z tzv. vzhledové konvence novostaveb a stavebních úprav, obsažených v Plánu péče CHKO Blanský les, schváleném MŽP ČR dne 12.12. 1997.

Základním kritériem **stavebních činností** a úprav jsou tyto **podmínky ochrany a péče**:

- hodnotné objekty rehabilitovat, zvláštní pozornost věnovat objektům v průčelích usedlostí, při úpravách použít tradiční materiály a technologie
- respektovat a uchovat **tradiční hmotové uspořádání** jednotlivých usedlostí, nevnášet nové a cizorodé prvky a hmoty
- věnovat pozornost krajinářským úpravám, úpravám návsi, dvorům usedlostí, zahradám
- výsadby zeleně, úpravy komunikací, vodotečí a barevnost fasád by měly být řešeny samostatnou studií celých návší
- u přestaveb a přístaveb hodnotných objektů je nutno dodržet **principy skladby** původních stavení a charakter jejich **zastřešení**, i když se nejedná o památkově chráněné objekty
- s ohledem na polohu všech tří sídel na pohledově exponovaném východním svahu pod Vysokou Bětou se připouští pouze stavby **v měřítku vesnické zástavby**, výjimku tvoří pouze skupina stávajících bytových domů v Záboří a objekty ve výrobním areálu Záboří
- výška nově navrhovaných objektů bude respektovat a nepřekračovat výškovou hladinu stávající zástavby jednotlivých sídel.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ~~ZASTAVITELNÝCH~~ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

a) Koncepce plošného a prostorového uspořádání

Zástavba obce Záboří je rozdělena do tří sídel (Záboří, Lipanovice, Dobčice) a osamocených stavení v krajině, ke kterým počítáme i rekreační chatovou lokalitu u Lipanovického rybníka a u rybníka Dehtář. V památkově chráněných částech sídel se stavby budou řídit zpřísněnými regulativy dle kap. 2c.

Sídla leží na silnicích III. třídy, přitom pouze Zábořím prochází frekventovanější silnice III. třídy Č. Budějovice - Lhenice přímo návší. S ohledem na její malé dopravní zatížení se s dopravním obchvatem nepočítá.

Zemědělské a podnikatelské areály se nachází mimo sevřenou zástavbu při severním okraji sídla Záboří, ale i při okraji Lipanovic, nutné je odclonění výsadbou izolační zeleně. Dřívější nevhodné využití stodol vyvolalo jejich chátrání a také demolice. Stodoly lze nově využít pro přídomní hospodářství, sklady, podnikání, řemesla ap. Tyto staré, nevyužité stodoly bude nutno opravit a vhodně využít, jsou důležitým prvkem typického charakteru sídla. Doporučeno je jejich využití se zaměřením také na agroturistiku, ekofarmy, chalupaření, rekreaci ap.

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 (přebírá se koncepce dle staršího ÚPO). Jedná se především o klíny a prostory, jejichž zástavbou by došlo k žádoucímu ucelení, zarovnání intravilánu, využití stávajících komunikací a infrastruktury.

Obnova původních cest v krajině a jejich zokruhování dotvoří možnosti využití krajiny k dalším aktivitám i její ekologické stabilitě. Jako nejdůležitější se jeví propojení sídel Záboří - Dobčice - Lipanovice - Holašovice - Záboří mimo silnice, po upravených cestách, vhodných pro pěší i cyklisty. Záchytné parkoviště je situováno v Záboří na návsi a u rybníka. V Dobčicích je u silnice navržen objekt cestovního ruchu (služby), v Lipanovicích je k podnikání v cestovním ruchu určen objekt na návsi. Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů.

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

Přehled rozvojových - zastavitelných ploch a ploch přestavby je uveden v přiložené tabulce. Z hlediska členění celého území obce je toto rozděleno do dvou částí podle katastrálních území.

k.ú. Záboří

Číslo plochy	Navržený způsob využití	Doplňující plochy	Podmínka	Převzato	Přestavba	Limity využití
01	Smíšené obytné	ZTV	US1	ÚPO		OP VN
02	Výroba a skladování			ÚPO		
03	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR
04	Bydlení - zahrady			ÚPO		OP zem.v.
05	Veřejná prostranství-zeleň		US2	ÚPO		OP VN
06	Bydlení	ZTV	US2	ÚPO		OP VN
07	Občanské vybavení	ZTV	US3	ÚPO		
08	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	OP VN
09	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
10	Bydlení	ZTV	US4	ÚPO část	PP	
11	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
12	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	
13	Bydlení	ZTV	US5			
14	Veřejná prostranství-zeleň					OP sil.
15	Smíšené obytné	ZTV	US6	Část ÚPO		OP sil.
16	Rekreace-sportovní			ÚPO		
17	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO		OP výr., USES
63	<u>Smíšené obytné</u>					<u>Podd. území</u>

k.ú. Lipanovice

Číslo plochy	Navržený způsob využití	Doplňující plochy	Podmínka	Převzato	Přestavba	Limity využití
31	Výroba a skladování			ÚPO	PP	VPZ
32	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPZ
33	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO		
34	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	
35	Rekreace-rekreační			ÚPO	PP	
36	Rekreace-rekreační					OP lesa
37	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	
38	Smíšené obytné			ÚPO		OP lesa
39	Bydlení-zahrady			ÚPO		OP lesa
40	Smíšené obytné	ZTV			PP	dešt.kan.
41	Výroba a skladování			ÚPO	PP	OP sil.
42	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO		
43	Vodní a vodohospodářské	ČOV		ÚPO		
44	Výroba a skladování		volná krajina	ÚPO		dešt.kan, vodovod
47	Dopr. infrastruktura-silnice			ÚPO		obchvat
48	Výroba a skladování					OP sil.
49	Smíšené obytné	Přeložka sil.				OP VN
51	Bydlení			ÚPO	PP	OP sil.
52	Bydlení			ÚPO		
53	Výroba a skladování				PP	
54	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO	PP	VPZ
55	Smíšené obytné	ZTV	US 7	ÚPO	PP	VPZ
56	Bydlení	ZTV	US 7	ÚPO	PP	
57	Bydlení			ÚPO	PP	
58	Bydlení			ÚPO		OP sil.
61	Vodní a vodohospodářské	rybník	volná krajina			OP lesa, USES
62	Vodní a vodohospodářské	rybník	volná krajina	ÚPO		OP lesa,USES

Vysvětlivky: US=územní studie, OP=ochranné pásmo, USES=lokální biokoridor, PP=plochy přestavby, ÚPO=převzato z platného ÚPO nebo jeho změn, VPZ= vesnická památková zóna, sil=silnice, ČOV = čistírna odpadních vod, ZTV= základní technická vybavenost.

Plochy přestavby jsou vymezeny v zastavěném území všech tří sídel (PP).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

a) Koncepce dopravní infrastruktury

Na síti silnic v řešeném území dominuje silnice **III/12253 Lhenice - Horní Chrášťany - Záboří - Čakov - Dubné**. Tato silnice se ponechává v původní trase s místními úpravami. Zejména je navrženo u Dobčic napřímení této trasy, hlavně z bezpečnostních důvodů, ale i z důvodu ochrany zástavby proti hluku. Do doby realizace tohoto obchvatu je možná i rekonstrukce této silnice ve stávající trase.

Trasu silnice III/12253 doplňuje dále čtveřice silnic III. třídy:

- silnice **III/12252 křiž. II/122 dvůr Greinarov u Netolic - Chvalovice - Dobčice**,
- silnice **III/1438 Chlumeček - Chmelná - Lipanovice - Dobčice**,
- silnice **III/14324 Čakov - Jankov - Holašovice – Záboří**,
- silnice **III/14540 Radošovice - Strýčice - Dobčice**.

Tyto silnice jsou s ohledem na malý provoz ponechány v současném stavu. U těch z nich, které zpřístupňují zóny s větším počtem objektů bydlení, je nutno počítat do budoucna s úpravou šířky vozovky (pokud možno na 6 m - pokud to umožní stávající šířka uliční čáry) a s vybudováním alespoň jednostranného chodníku.

Pro řešení návsi je třeba připravit komplexní urbanistickou studii úprav návsi dle požadavků orgánu památkové péče. Na významných rozcestích a na všech návších budou v návrhu umístěna **odstavná stání**.

Pokud by při silnici v Záboří nebo Dobčicích měl být navržen nový objekt bydlení, bylo by nutné jeho návrh posoudit z hlediska hluku a případně navrhnout použití pasivních protihlukových opatření (například nesituovat do nejexponovanější fasády okna obytných místností a chránit obytné části zahrad). Totéž se týká případných požadavků na celkovou rekonstrukci stávajících objektů. V Dobčicích jsou hlukem ze silnice III/12253 atakovány nadlimitním hlukem zahrady objektů situovaných na severní straně návsi. Ostatní silnice **nejsou zdrojem** nadlimitního hluku.

Síť komunikací je doplněna polními cestami, někde využitelnými pro vedení turistických, cykloturistických a hipoturistických tras. Tyto trasy jsou rozšířeny a doplněny tak, aby vytvářely ucelené okruhy propojující turisticky atraktivní sídla, s propojením do Blanského lesa a Hlubockých blat (propojení Plástovice - Strýčice - Záboří - Dobčice - Lipanovice - Holašovice – Č.Budějovice). Cyklotrasy vedené v trase silnic jsou vedeny po tělese těchto silnic.

b) Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury navazuje na stávající hlavní řady a rozvody. Navrhované trasy technické infrastruktury budou respektovat všechna stávající vymezená ochranná pásma.

Zásobování vodou

Obec využívá pro zásobování obyvatel, zaměstnanců a dobytka pitnou vodu z místních zdrojů. K jímání pramenů a podzemních vod bylo postupně zřízeno několik studní v zalesněném území pod vrchy Vysoká Běta a Vysoká. Studně jsou oplocené a mají vyhlášena pásma hygienické ochrany. Kromě řešených sídel Dobčice, Lipanovice, Záboří, využívají studní obyvatelé Strýčic a Radošovic. Majitelem a správcem vodovodu v

Dobčicích a Lipanovicích je obec Záboří, Zábořský vodovod vlastní fy ZEVOP Netolice a spravuje obec.

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.

Současné zásobování lze poměrně snadno lépe zabezpečit propojením obou na sobě nezávislých vodovodních systémů v délce cca 300 m a dovybavením vodojemu nad Dobčicemi čerpadlem pro rezervní zásobování Lipanovic. Rezervní zásobování Dobčic, Záboří, Strýčic a Radošovic pak bude umožněno samospádem.

Odkanalizování

Čištění splaškových odpadních vod z navrhované zástavby v rámci jednotlivého sídla 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.

Odkanalizování sídel bude řešeno oddělenou kanalizací s tím, že:

- v nově vymezených zastavitelných plochách bydlení (I.) a v plochách smíšených obytných (VII.) bude do doby výstavby obecní ČOV v rámci daného sídla splašková kanalizace zakončena domovní ČOV, a to vždy max. jednou ČOV pro vymezenou plochu
- v rámci zastavěného území lze odkanalizování řešit individuálním způsobem a v ostatních navržených zastavitelných plochách bude způsob odkanalizování vždy posuzován individuálně
- stávající jednotná kanalizace bude většinou zachována pro odvádění dešťů
- dešťové vody budou v maximální míře zachycovány a zasakovány na vlastních pozemcích.

Zásobování elektrickou energií

V území je pět stávajících trafostanic 22/0,4 kV. Stávající sekunderní síť v území je provedena vzhledem k památkové ochraně všech tří vesnic pouze kabely. Vyhovuje pro dnešní zatížení a je v dobrém technickém stavu.

Označení	Typ	Provedení do (kVA)	Instalováno (kVA)
T1	BTS	630	400
T2	BTS	630	160
T3	BTS	630	160
T1 Lipanovice	příhradová	250	160
T1 Dobčice	příhradová	250	100

Nově 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.

Zásobování teplem

V současnosti jsou rodinné domy vytápěny lokálně, palivo především hnědé uhlí v kombinaci se dřevem, částečně je využívána k vytápění elektrická energie. Vysokotlaká plynovodní síť není v blízkosti k dispozici. V sídlech není větší tepelný zdroj.

Jako individuální řešení zdroje energie pro vytápění jsou v sídlech uvažovány dřevo, uhlí, propan a tepelná čerpadla. Plošný rozvoj vytápění elektřinou se nepředpokládá. Ohřev vody přednostně využitím OZE.

Spoje

Sídla obce Záboří jsou komplexně telefonizována, převážně vrchním vedením i úložnými kabelem. Na návsi jsou veřejné telefonní stanice.

S ohledem na památkový význam sídel i krajiny budou veškerá vedení přednostně vedena v zemi. Je nutno upřednostňovat při výstavbě sítí koordinaci i s ostatními vedeními tak, aby nedocházelo ke zbytečnému zvyšování stavebních nákladů.

Dálkové kabely se v obci nevyskytují, podél silnice vede podzemní telefonní kabel, jeho ochranné pásmo je nutné respektovat.

S ohledem na památkové hodnoty sídel i krajiny nebudou v celém území povolovány stavby stožárů pro přenos signálu GSM.

Odpady

Sběr a svoz odpadů je v kompetenci obecního úřadu Záboří. V současnosti je prováděna separace skla a plastů do speciálních sběrných nádob (PE popelnice 240 l). Směsný komunální odpad ze sběrných nádob je svážen firmou Rumpold Vodňany na řízenou skládku.

Sběrný dvůr je zřízen v prostorách u obecního úřadu, nové místo je u navržené ČOV. Je zaváděn systém separovaného sběru.

c) Civilní ochrana

V území obce nebyly zjištěny žádné plochy ani objekty vojenského zájmu.

V Záboří a Lipanovicích je vybavena hasičská zbrojnice místního dobrovolného sboru. Požární nádrže jsou v Záboří, Lipanovicích i Dobčicích (na návších).

Řešení požadavků CO jako součást územních plánů řeší objekty pro ukrytí osob, v rámci jejich kolektivní ochrany obyvatelstva, osazenstva objektů a žactva (při živelné události, průmyslové či jaderné havárii, přírodní pohromě, za branné pohotovosti státu, popř. při válečném konfliktu, pandemii ap.).

Kolektivní ochrana obyvatelstva řeší možnosti ukrytí obyvatelstva v případě mimořádných situací. Provádí se ukrytím ve stálých nebo improvizovaných úkrytech nebo evakuací z ohrožených prostorů. Na obecních úřadech jsou zpracovány plány ukrytí pro dané území. Tyto v bilanci popisují možnosti ukrytí obyvatelstva ve stálých odolných a stálých protiradiačních úkrytech (STOÚ, SPRÚ), budovaných investičním způsobem. Nejrozšířenější je plánované ukrytí v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí obyvatelstva (PRÚ-BS), které jsou zpohotovovány v případě vyhlášení mimořádných událostí. Při navrhování objektů pro ukrytí je nutné zohlednit možné zdroje ohrožení, doběhové vzdálenosti, možnost vyprošťovacích prací, evakuaci apod.

V mimořádně nepříznivých podmínkách (např. nenadálé ohrožení v krajině bez staveb vhodných k ukrytí, po opuštění objektů, které jsou v důsledku tlakové vlny nebo zamoření jako úkryt nevhodné) se realizují, ve vhodném terénu, protiradiační úkryty budované svépomocí polním způsobem - PRÚ-BS-PZ.

Vzdálenost od větších sídel - možnost vzájemné výpomoci v oblasti sil a prostředků a evakuaci s městem České Budějovice, příp. obcemi Jankov, Lhenice.

Meteosituace - převládající směr větrů v proudění západním až severozápadním, v zimě i východním, ve vyšších polohách možnost závějí v zimním období, v nižších inverze.

Vodní díla a rizika zátop - drobné rybníky, zátopová území nejsou, nebezpečí protržení hráze rybníka.

Výrobní nebo skladové objekty s technologií nebo produkcí jako předmět potencionálního ohrožení - nejsou významné.

Jiná zatížení území - možnost dosahu havárie JETE, nelze vyloučit přírodní kalamity (větrné, vodní eroze), lesní požár.

Objekty pro civilní ochranu nejsou navrženy. Ochranu v mimořádných situacích bude řídit vedení obce podle havarijního a povodňového plánu.

Obec není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude řešeno v souladu s krizovým plánem firmy zabezpečující zásobování pitnou vodou.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií řešit v souladu s krizovým plánem E.ON Č. Budějovice, zabezpečujícím zásobování elektrickou energií území řešené obce.

d) Koncepte občanského vybavení

Objekty občanského vybavení budou situovány zejména na návsi jednotlivých sídel. Nově je vymezena u okraje Záboří plocha pro občanské vybavení - penzion pro seniory s doprovodnými službami.

e) Koncepte veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostorem jsou prostory návsi, které jsou historicky vymezeny, a to v každém ze tří sídel. Kolem těchto návsi jsou soustředěny objekty občanské vybavenosti.

Mimo to je vymezena celá řada menších ploch – ploch veřejného prostranství - zeleně, a to u občanské vybavenosti, u ploch bydlení, výroby, u ploch sportu a rekreace. Tato zeleň může být doplněna odstavnými plochami, dětským hřištěm a odpočinkovými kouty. Podmíněně lze jednotlivé předzahrádky u obytných stavení oplotit.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ~~ZMĚNY V~~ JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese. Změny využití nezastavěných ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou popsány v kapitole 6.

b) Návrh ÚSES

Územní systém ekologické **stability** je navržen jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který má za úkol udržovat přírodní rovnováhu v území. Skládá se z biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, vymezených v hlavním výkrese územního plánu.

Okrajem řešeného území prochází regionální a lokální biokoridory s vloženými biocentry a dalšími lokálními prvky. Do řešeného území od západu zabíhá **regionální biocentrum RBC 613, vložené do regionálního biokoridoru 29**.

Podmínky využití ploch lokálních i regionálních biocenter ÚSES:

Přípustné využití: současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmínečně přípustné využití: plocha č. 26 technické infrastruktury pro umístění ČOV-Záboří, za podmínky výběru varianty nejméně zasahující do hodnotných částí biocentra, v plochách lesních umístění staveb pro údržbu a hospodaření v lese za podmínky nenarušení cenné části biocentra

Nepřípustné využití: Umísťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmínečně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovolují stavby pro sportovní a pobytovou rekreaci, umístění staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Podmínky pro využití ploch lokálních i regionálních biokoridorů ÚSES:

Přípustné využití: současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biokoridoru ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmínečně přípustné využití: umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury (např. silnice III. třídy, vodovody, vedení VN), které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářská zařízení, domovní čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkci skladebných částí ÚSES.

Nepřípustné využití: nelze umisťovat stavby – mimo ty, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněčně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovolují stavby pro sportovní a pobytovou rekreaci, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti, snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Podmínky pro využití ploch interakčních prvků:

Přípustné využití: Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce interakčního prvku ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj, křížení silnic, cest a technické infrastruktury dle návrhu.

Nepřípustné využití: Umisťování dalších staveb, které jsou specifikovány v přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovolují stavby pro pobytovou a sportovní rekreaci, umisťování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

c) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

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

Podél vodotečí musí zůstat neoplocený zelený pás.

d) Vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

Povrchové vody jsou z řešeného území odváděny Zábořským potokem (1-06-03-010) a Kamenným potokem (1-06-03-009). Tyto vody dále odtékají Dehtářským potokem do Vltavy.

Zábořský potok pramení mezi vrchy Vysoká a Vysoká Běta, v horní části byl na něm postaven průtočný bezejmenný rybník s chatovou osadou. Pod rybníkem do něj přitéká Bukohorský potok, nad Perglovým mlýnem je průtočný rybník Lipanovický a těsně nad zástavbou Záboří další dva menší průtočné rybníky. Záboří se v minulosti rozvíjelo po obou březích tohoto potoka mimo dosah případných povodní (zátopové území není vyhlášeno). Riziko povodní je zde výrazně sníženo malým povodím, které je z velké části zalesněno a čtyřmi rybníky, které jsou schopny část vod akumulovat. Pod sídlem se potok stéká těsně nad rybníky Posměch a Dehtář s Kamenným potokem. Vodoteče jsou v dolních částech zpevněné a napřímené.

Kamenný potok tvoří východní hranici obce, pramení mezi vrchy Vysoký Kořen a Vojta. Zásobuje vodou největší rybníky v obci Kamenný (24,3 ha) a Roubíček (4,0 ha). Nad rybníky Posměch a Dehtář se stéká se Zábořským potokem. Kamenný rybník je vybaven bezpečnostním přelivem s odvedením vody přes zastavěné území sídla Záboří do Zábořského potoka.

Na území obce nejsou vyhlášena zátopová území a místní vybřežení toků nepůsobí zásadní ohrožování stávajících objektů. Také navrhovaná zástavba je v dostatečné vzdálenosti od toků. Pro zvýšení bezpečnosti a zajištění retence jsou na Zábořském potoce navrženy další dva rybníky.

e) Vymezení ploch pro rekreaci

V Záboří jsou navrženy lokality pro sport na břehu Kamenného rybníka. Na ně navazují plochy rekreační zeleně (rekreační louky) a jsou propojeny pěší stezkou a cyklotrasou.

Rekreační lokalita u Lipanovického rybníka je územně stabilizovaná.

f) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

V řešeném území se nenacházejí registrovaná ložiska nerostných surovin. Plochy pro těžbu nejsou navrženy.

V současné době se na území průmyslově netěží žádné ložisko nerostných surovin, přesto je díky geologické stavbě (granulitový masív Blanského lesa) navrženo prognózní území těžby západně od Dobčic (úpatí Bukové hory), vhodné k těžbě kamene.

Větší část zastavitelných ploch sídla Záboří se nachází na poddolovaném území (poddolovaná území po těžbě grafitu č. 1720 Chvalovice, č. 1793 Záboří a č. 4953 Lipanovice). Na poddolovaných územích budou zřizovány stavby vždy jen po provedení speciálního **geologického průzkumu**, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

Z hlediska rizika výskytu radonu patří celé území Záboří do skupiny 2 A, tj. střední riziko výskytu, bez tektonických zlomů.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území se dělí na tyto plochy s rozdílným způsobem využití, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území (podrobnější členění oproti vyhl. č. 501/2006 Sb.):

- I. plochy bydlení
- II. plochy bydlení - zahrady
- III. plochy rekreace - rekreační
- IV. plochy rekreace – sportovní

- V. plochy občanského vybavení
- VI. plochy veřejných prostranství - zeleň
- VII. plochy smíšené obytné
- VIII. plochy dopravní infrastruktury - silnice
- IX. plochy dopravní infrastruktury – ost. komunikace
- X. plochy výroby a skladování
- XI. plochy technické infrastruktury
- XII. plochy vodní a vodohospodářské
- XIII. plochy zemědělské
- XIV. plochy lesní
- XV. plochy přírodní – krajinná zeleň
- XVI. plochy přírodní – rekreační zeleň.

Plochy prvků ÚSES jsou překryvnou funkcí a mohou obsahovat (podmínky viz kap.5b):

- interakční prvek
- lokální biocentrum ÚSES
- lokální biokoridor ÚSES
- regionální biocentrum ÚSES
- regionální biokoridor ÚSES.

Zastavitelnost pozemků – je dána maximálním procentem plochy, kterou mohou zabírat ze stavebního pozemku (nebo souboru takových pozemků náležejících k jedné stavbě hlavní) nadzemní stavební objekty a vozidlové komunikace (většinou vymezené v zákresu katastrální mapy).

Zastavěná plocha (dále „ZP“) – je dána obvodem 1.NP nadzemní stavby promítnutým na terén.

Zastavitelná plocha – plocha mimo zastavěné území, určená územním plánem k zastavění.

Nadzemní podlaží („NP“) – podlaží objektu, které se celé nachází nad okolním upraveným terénem.

Ochranné pásmo („OP“) – pásmo vyhlášené kolem zařízení či objektu k zajištění bezpečnostním či hygienickým podmínek.

V chráněných lokalitách VPZ a VPR je nutné dodržet zprísněné regulační podmínky dle kap.2c, zejména zachovat tradiční charakter zástavby, který je vymezen těmito charakteristikami staveb:

- stavební čára se musí přizpůsobit starší okolní zástavbě,
- půdorys objektů obdélníkový,
- střecha tradičního tvaru a krytiny, s minimalizací otvorů do střešní krytiny a přesahů,
- štítový průčelí co nejvíce symetrické včetně rozvrhu oken s tím, že v podkroví jsou vhodnější okna menší,
- okna a dveře obdélníkové na výšku, výjimečně čtverec, jen podružné otvory podkrovní či sklepní mohou být ležaté,
- okna křížem dělená, omítky hladké světlé, ploty např. masivní plaňkové s možností nízké podezdívky apod.

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

I. PLOCHY BYDLENÍ

- **hlavní využití:**
 - bydlení
- **přípustné:**
 - stavby a přístavby rodinných domů izolovaných nebo řadových, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob,
 - - rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.
 - - související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně
- **nepřípustné:**
 - samostatné objekty pro individuální rekreaci,
 - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
 - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny,
 - autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy,
 - ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.
- **podmínky prostorového uspořádání:**

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb, řešit v souladu s těmito požadavky:

 - nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty, jednotnou frontu fasád kolem návsi
 - výšky staveb se připouští 1 NP a obytné podkroví
 - v plochách **16 a 20** se stanovuje maximální přípustná podlažnost 2 NP a obytné podkroví
 - v sídle Záboří a v návaznosti na stávající objekty se 2 NP lze podmíněně připustit i objekty o 2 NP bez podkroví, a to za podmínky prokázání vhodnosti tohoto řešení formou zákresu do celé fronty a prokázání vhodnosti a nenarušení daných hodnot území,
 - přípustné je provádět rekonstrukce a úpravy stávajících objektů majících více než 2 NP s tím, že nebude dále navyšován jejich objem
 - max. výška nových staveb je limitována max. výškou hřebene 9,0 m od upraveného terénu
 - pro plochy **33 a 34** je možná maximální výška hřebene 8,0 m od upraveného terénu
 - v nově vymezených zastavitelných plochách v Dobčicích a Lipanovicích je předepsána minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu 900 m²
 - v zahradách jsou možné pouze zahradní boudy do 40 m² ZP s výškou do 6 m
 - stavby nesmí přesáhnout ve svém součtu zastavitelnost pozemku 30%.

V plochách zasahujících do OP silnice III. třídy a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.

II. PLOCHY BYDLENÍ - ZAHRADY

- **hlavní využití:**
 - zahrady a zahradnictví
- **přípustné:**
 - účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max. jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. jedna na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy 5% (u plochy 39 nesmí zastavěná plocha všech nadzemních objektů na jednom pozemku přesáhnout 50 m²),
 - zeleň plošná, liniová, izolační, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod.,
 - plochy související technické a dopravní infrastruktury,
 - stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti.
- **nepřípustné:**
 - stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
 - stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování
 - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

III. PLOCHY REKREACE - REKREAČNÍ

- **hlavní využití:**
 - rekreace
- **přípustné:**
 - stavby, plochy a zařízení pro rodinnou rekreaci a sport
 - stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci
 - stavby pro individuální rekreaci do ZP max. 50 m², výšky max. 1 NP a podkroví
 - plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně, zahrady
- **nepřípustné:**
 - samostatné stavby pro bydlení,
 - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
 - stavby, které by přesáhly zastavitelnost plochy 15%,
 - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

IV. PLOCHY REKREACE - SPORTOVNÍ

- **hlavní využití:**
 - sport
- **přípustné:**
 - plochy a zařízení pro hromadnou rekreaci a sport, dětská hřiště
 - stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci, do výměry ZP max. 50 m²
 - plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně
- **nepřípustné:**
 - samostatné stavby pro bydlení a individuální rekreaci,
 - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
 - stavby, které by přesáhly zastavitelnost plochy 10%,
 - provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- **hlavní využití:**
 - občanské vybavení
- **přípustné:**
 - objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby komerčního a obchodního charakteru a vzdělávací, ubytovací a stravovací zařízení, hřiště apod.,
 - bytové domy, které jsou součástí areálu vybavenosti se stanovenou sociální charakteristikou (např. areál pro seniory)
 - související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň
- **nepřípustné:**
 - samostatné rodinné domy, objekty pro individuální rekreaci, další objekty pro bydlení, které nesplňují podmínku, uvedenou v přípustném využití pro bytové domy
 - provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.
- **podmínky prostorového uspořádání:**
 - S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb, řešit v souladu s těmito požadavky:
 - nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty, jednotnou frontu fasád kolem návsi
 - výšky všech nových staveb se připouští max. 1 NP a využité podkroví, příp. podsklepení.

VI. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

- **hlavní využití:**
 - veřejná prostranství
- **přípustné:**
 - zeleň liniiová a plošná, park a rekreační les
 - stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
 - stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně,
 - drobná parková a sadovnická architektura,
 - stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření,
 - reklamní zařízení apod.
 -
- **podmíněně přípustné:**
 - plochy stávajících předzahrádek lze oplotit – pouze při zachování tradičního charakteru oplocení a max. výškou plotu 1,2 m.
- **nepřípustné:**
 - provoz a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem,
 - nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství,
 - stavby neuvedené výše.

VII. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- **hlavní využití:**
 - bydlení
- **přípustné:**
 - stavby a přístavby rodinných domů, obytné dvojdomy
 - občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území,
 - rodinné penzions, služby a výroba a skladování - nepřekračující užitnou plochou ve svém součtu užitnou plochu bytů
 - rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
 - související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně,
 - hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty - nerušící bydlení.
- **podmíněně přípustné:**
 - plochu 49 v Dobčicích lze zastavět pouze při prokázání, že nebude omezena realizace přeložky silnice III.třídy (plochy 47)
- **nepřípustné:**
 - samostatné objekty pro individuální rekreaci

- jednoúčelové stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení nebo ubytování.

- **podmínky prostorového uspořádání:**

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- minimální výměra pozemku pro umístění stavby pro bydlení v zastavitelných plochách je 900 m²
- minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu pro plochu **24** se stanovuje 1200 m²
- nenarušit kompoziční průhledy a pohledy na dominanty, fronty zástavby návší
- max. výška nových staveb 1 NP a podkroví
- stávající objekty nebudou ve svém hlavním objemu nastavovány do výšky
- v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m² ZP, s výškou do 6 m do hřebene
- stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavitelnost pozemku 40%.

V plochách zasahujících do OP silnic II. třídy a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.

[V lokalitě č. 63 je Ministerstvem životního prostředí doporučeno ohledem na skutečnost, že se nachází v poddolovaném území, provést při zakládání staveb inženýrsko-geologický průzkum.](#)

VIII. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE

- **hlavní využití:**
 - silnice III. třídy
- **přípustné:**
 - silnice včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb a zařízení
 - návrh narovnání silnice v ploše 47 u Dobčic nevylučuje možnost její rekonstrukce ve stávající poloze
- **podmíněně přípustné:**
 - pod podmínkou, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití:
 - zeleň liniiová a plošná
 - odstavné a parkovací plochy, točny a zastávky
 - stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, křížení tras, protihlukové úpravy apod.
- **nepřípustné:**
 - provozy a činnosti neuvedené výše.

IX. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – OSTATNÍ KOMUNIKACE

- **hlavní využití:**
 - pozemní komunikace, odstavné a parkovací plochy
- **přípustné:**
 - místní a účelové komunikace včetně odstavných ploch, zezeň liniová a plošná,
 - stavby dopravní a technické infrastruktury pouze zabezpečující provoz území,
 - drobné vodoteče, drobná uliční architektura
- **nepřípustné:**
 - provozy a činnosti neuvedené výše.

X. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- **hlavní využití:**
 - výroba a skladování
- **přípustné:**
 - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, výrobní služby, administrativu, skladování pouze denního provozu, za podmínky v ploše 51 a 52 vymezení pásu pohledově izolační zezeň v šíři 5 – 10 m
 - stavby technické a dopravní infrastruktury sloužící potřebě funkčního využití
 - technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)
 - fotovoltaické zařízení (pouze na střeách objektů a mimo VPR a VPZ)
 - zezeň plošná, liniová
 - vodní a vodohospodářské plochy
 - skládky a sběrný odpadů
- **nepřípustné:**
 - stavby neuvedené jako přípustné, zejména stavby pro bydlení vč. ubytování
 - stavby vyšší než 12 m do hřebene
 - stavby a plochy charakteru chráněného venkovního prostoru proti hluku.

XI. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- **hlavní využití:**
 - technická infrastruktura
- **přípustné:**
 - stavby technické a dopravní infrastruktury, odstavné plochy
 - technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační, retenční apod.)
 - zezeň plošná, liniová
 - skládky a sběrný odpadů

- **nepřípustné:**
 - stavby neuvedené jako přípustné.

XII. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- **hlavní využití:**
 - vodohospodářské využití
- **přípustné:**
 - vodní plochy, vodní díla, krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
 - účelové a pěší cesty a cyklistické stezky, prvky územního systému ekologické stability
 - technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy.
- **nepřípustné:**
 - ostatní stavby, zařízení a jiná opatření, neuvedené jako přípustné, zejména skládky a sklady chemikálií.

XIII. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- **hlavní využití:**
 - zemědělské hospodaření
- **přípustné:**
 - **plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty**
 - změna druhu těchto pozemků na plochy lesní nebo vodohospodářské
 - stavby místní dopravní a technické infrastruktury
 - stavby zemědělské prvovýroby, které prokazatelně nevyžadují napojení na síť technické infrastruktury (např. skleníky, seníky, přístřešky pro zvířata) a při maximální výměře 500 m² (v CHKO Blanský les pouze 200 m²) a při prokázání, že stavba se nebude negativně uplatňovat z hlediska krajinného rázu nebo neohrozí charakter památkové zóny či CHKO, stavba bude přizpůsobena místu obvyklému, tzn. budou použity vhodné materiály a barvy, sklon střechy bude v rozmezí 25 – 40°, stavby budou v patřičném rozestupu apod.
 - krajinná zeleň, prvky územního systému ekologické stability
 - pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji ploch.
- **podmíněně přípustné:**
 - vodohospodářské stavby – sloužící k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny
 - stavby pro zemědělské hospodaření a myslivost – jen do 50 m² ZP na pozemku
 - nadzemní stavby musí respektovat podmínky staveb v CHKO a ochranná pásma, od hranice lesa mohou být umístěny min. 7 m
- **nepřípustné:**

- ostatní stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, zejména stavby pro bydlení a rekreaci.

XIV. PLOCHY LESNÍ

- **hlavní využití:**
 - les
- **přípustné:**
 - plochy lesa (PUPFL), rekreační lesy
 - malé vodní nádrže do 0,1 ha, v případě že jejich využití bude extenzivní, příp. budou sloužit vodohospodářským účelům
 - pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
 - stavby pro ochranu přírody, včelíny, obory
 - stavby pro lesnické hospodaření a myslivost
 - prvky územního systému ekologické stability
- **podmíněně přípustné:**
 - stavby liniové dopravní a technické infrastruktury – pouze mimo nejkvalitnější lesní porosty
- **nepřípustné:**
 - ostatní stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení
 - v plochách přírodních rezervací vč. jejich ochranného pásma je nepřípustné umísťovat cyklistické stezky, účelové cesty, obory a stavby pro lesnické hospodaření a myslivost
 - výstavba ostatních objektů, které by narušily funkci lesa, a to i v OP lesa.

XV. PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

- **hlavní využití:**
 - krajinná zeleň
- **přípustné:**
 - krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty
 - vodní plochy a toky, nivy.
- **podmíněně přípustné:**
 - včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – jen v minimálním rozsahu a pouze pokud nepoškozují biologickou funkci přírodní plochy
 - pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce.
- **nepřípustné:**
 - ostatní stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, zejména stavby pro bydlení a rekreaci.

XVI. PLOCHY PŘÍRODNÍ – REKREAČNÍ ZELEŇ

- **hlavní využití:**
 - rekreační louka
- **přípustné:**
 - krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty, vodní plochy, hřiště
- **podmíněně přípustné:**
 - drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v minimálním rozsahu
 - pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce.
- **nepřípustné:**
 - ostatní stavby, zařízení a jiná opatření, zejména pro bydlení, výrobu a skladování, včetně oplocení.

c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity):

- ochranné pásmo silnic
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranná pásma elektrických vedení VN 22kV a trafostanic
- ochranná pásma vodovodů
- ochranná pásma kanalizačních sběračů a stanic
- ochranná pásma sdělovacích kabelů
- ochrana RR tras
- ochrana památkově chráněných objektů a celků
- ochrana ložisek nerostných surovin a poddolovaných území
- [ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice](#)
- významné krajinné prvky, chráněné stromy, interakční prvky apod.

Navržené limity - výstupní:

- OP navrženého vedení VN.

Vzdálenost nově umísťovaných staveb od kraje pozemků určených k plnění funkcí lesa je stanovena minimálně 30 m, tuto minimální vzdálenost lze u stávajících objektů, jejich přístaveb, nástaveb a u nových objektů snížit v případě prokázání, že tyto nebudou ohrožovat pozemky určené k plnění funkce lesa. Ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být **minimálně 7 m od lesa**, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ a opatření /VPO/ pro které lze vyvlastnit		
Číslo	Název	Poznámka - zdůvodnění
VPS 1	ČOV a související kanalizace Záboří	Čištění odpadních vod
VPS 2	Kanalizační řad Záboří	Odvedení splašků na ČOV
VPS 3	Propojující naučná stezka Záboří	Zpřístupnění rekreačních a vyhlídkových lokalit
VPS 4	Nová trafostanice a přívodní vedení VN Záboří západ	Zásobování nové výstavby el.energií
VPS 9	Silniční obchvat Dobčice	Zvýšení bezpečnosti dopravy
VPS 10	ČOV a související kanalizace Dobčice	Čištění odpadních vod
VPO11	Dočišťovací rybník Dobčice	Bezpečné odvedení spl.vod
VPS 12	Propojující MK a kanalizace	Obsluha území
VPS 13	Trafostanice a přívodní vedení VN Dobčice	Zásobování území el.energií
VPO14	Rybník Vašek	Protizáplavové opatření v krajině
VPS 15	Propojení vodovodů	Zásobování vodou z vodních zdrojů
VPS 16	Propojení vodovodů	Zvýšení využitelnosti VZ
VPS 17	Trafostanice a přívodní VN Lipanovice	Zásobování území el.energií
VPS 18	ČOV a související kanalizace Lipanovice	Čištění odpadních vod

Asanační plošné zásahy nejsou navrženy.

8. 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 § 58 ~~ODST. 1~~ KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou navrženy.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu není vymezena žádná plocha územní rezervy.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Jsou vymezeny tyto **plochy pro následné prověření**:

- plocha **US1, US2, US3, US4, US5, US6** - rozvojové plochy v Záboří
- plocha **US7** - plocha přestavby v Lipanovicích.

Územní studie (US) musí stanovit vymezení obslužných komunikací včetně napojení na dopravní systém obce, technickou infrastrukturu včetně čištění odpadních vod, vsaku dešťových vod a ochrany před záplavami, etapizaci a parcelaci, odstupy staveb, hmotové řešení, vymezení potřebných veřejných prostranství – zeleně. Musí rovněž navrhnout regulační podmínky pro nadzemní stavby s ohledem na možnost narušení sídelního a krajinného rázu a podmínek památkové ochrany. Dále musí vyřešit ochranu chráněných objektů v ploše a v jejím okolí proti hluku z dopravy a proti negativním vlivům z provozů výroby a skladování. Součástí studie bude i geologický posudek pro stanovení podmínek zakládání v územích po bývalé těžbě.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el. energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kapitoly 4 – koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje **do 8 let od vydání** tohoto ÚP.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Návrh územního plánu obsahuje:

textová část strany 6 až 31

grafická část 3 výkresy:

Výkres č. I/1	Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. I/2	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. I/3	Veřejně prospěšné stavby, asanace	1:5 000.