

ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁBOŘÍ

ORP České Budějovice
Jihočeský kraj

Upravený návrh pro veřejné řízení

Textová část

Objednatel: Obec Zábोří

zastoupená starostou Ing. Josefem Honsou
373 84 p. Dubné
IČ 00245691

Pořizovatel: Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice

oprávněná osoba Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru
nám. Přemysla Otakara II č. 1/1
370 92 České Budějovice

Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO

autor. architekt ČKA 00121
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice
č. zakázky: 04-12
duben 2017

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Tento územní plán vydává:

Zastupitelstvo obce Záboří

Datum nabytí účinnosti:

Úřední osoba pořizovatele:

Pořizovatel: Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Luboš Lacina

Podpis:

Úřední razítko:

a) Obsah

A.	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	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 vymezení 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 umístování	12
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 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.....	15
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	17
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 umístování 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.....	19
c)	Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity):... 28	28
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.....	28

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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona	29
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	29
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	29
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	29
12.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30
B.	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	31
1.	PROCES pořízení územního plánu.....	31
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje A územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	32
a)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	32
b)	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	33
3.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	34
4.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	34
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	36
6.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.....	37
7.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	37
8.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	44
9.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	45
10.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	46
11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	46
12.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	46
13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	47
a)	Zemědělský půdní fond (ZPF):	47
b)	Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)	51
14.	Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	51
15.	Vyhodnocení uplatněných připomínek	52
a)	Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona	52
16.	Údaje o počtu listů odůvodnění a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	56

A. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

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. 8. 2016.

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 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 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 střešcha 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-chlív, 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	
<u>Lipanovice</u>	
- 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 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 návsi.
- 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 VYMEZENÍ 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.

Sídla leží na silnicích III. třídy, přitom pouze Zábořím prochází frekventovanější silnice III. třídy Č. Budějovice - Lhenice přímo návsi. 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 příložené tabulce. Z hlediska členění celého území je toto rozčleněno do dvou částí podle katastrálních území.

k.ú. Záboří

Číslo plochy	Navržený způsob využití	Doplňující plochy	Podmínka	Převzato	Přestavba	Limity využití
01	Bydlení	ZTV	US1	ÚPO		OP VN
02	Výroba a skladování			ÚPO		
03	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR
04	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO		VPR
05	Veřejná prostranství-zeleň		US2	ÚPO		OP VN
06	Bydlení	ZTV	US2	ÚPO		OP VN
07	Občanské vybavení	ZTV	US3	ÚPO		
11	Bydlení-zahrady			ÚPO		OP zem.
12	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	OP VN
13	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR
14	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
16	Bydlení	ZTV	US4	ÚPO část	PP	
18	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR,vodo vod
19	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	
20	Bydlení	ZTV	US5			
21	Veřejná prostranství-zeleň					OP sil.
22	Smíšené obytné	ZTV	US6	Část ÚPO		OP sil.
25	Rekreace-sportovní			ÚPO		
26	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO		OP výr.,USES

k.ú. Lipanovice

Číslo plochy	Navržený způsob využití	Doplňující plochy	Podmínka	Převzato	Přes tavba	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-sportovní			ÚPO	PP	
36	Rekreace-sportovní					
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		US8	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	Dopravní infrastruktura-silnice			ÚPO		obchvat
48	Výroba a skladování					OP sil.
49	Smíšené obytné	Přeložka sil.				OP VN
51	Výroba a skladování		US9	ÚPO		OP sil.
52	Výroba a skladování		US9		PP	
53	Výroba a skladování				PP	
54	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO	PP	VPZ
55	Smíšené obytné	ZTV	US10	ÚPO	PP	VPZ
56	Bydlení	ZTV	US10	ÚPO	PP	
57	Bydlení			ÚPO	PP	
58	Bydlení			ÚPO		OP sil.
59	Bydlení			ÚPO	PP	OP sil.
60	Bydlení			ÚPO		
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 UMÍSTĚNÍ

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 návší je třeba připravit komplexní urbanistickou studii úprav návší 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 Hlubočských 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 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 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.

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 kabely. 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, dobřehové 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 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 lokální 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, umístování 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 umísťovat stavby – mimo ty, 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, 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: Umísťování 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, umísťování 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 UMÍSTOVÁNÍ 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 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 hygienických podmínek.

V chráněných lokalitách VPZ a VPR je nutné dodržet zachovalý 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
 - provozny a činnosti, které jsou provázány 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%,
 - provozny a činnosti, které jsou provázány 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 obytné podkroví.

VI. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ

- **hlavní využití:**
 - veřejná prostranství
- **přípustné:**

- zeleň liniová 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:**
 - provozy 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 penziony, 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 lze zastavět pouze za předpokladu realizace přeložky silnice (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 přístavb a nástavb 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 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.

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 liniová a plošná
 - odstavné a parkovací plochy, točny a zastávky
 - stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, křížení tras, protihlukové úpravy apod.
- **nepřípustné:**
 - provozu 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, zeleň liniová a plošná,

- stavby dopravní a technické infrastruktury pouze zabezpečující provoz území,
- drobné vodoteče, drobná uliční architektura

- **nepřípustné:**

- provozu 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 zeleně 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 střeších objektů a mimo VPR a VPZ)
- zeleň 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.)
- zeleň 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 dopravní a technické infrastruktury
 - stavby zemědělské prvovýroby, které prokazatelně nevyžadují napojení na sítě technické infrastruktury (např. skleníky) a při maximální výměře 200 m² a při prokázání, že stavba se nebude negativně uplatňovat z hlediska krajinného rázu nebo neohrozí charakter památkové zóny či CHKO
 - 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
- **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.

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
- ochrana ložisek nerostných surovin a poddolovaných území
- 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	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
VPS 5	Nová trafostanice a přívodní vedení VN Záboří západ	Zásobování nové výstavby el.energií

VPS 9	Silniční obchvat Dobšice	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 § 5 ODS. 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 ÚP není vymezena 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 prověření**:

- plocha **US1, US2, US3, US4, US5, US6** - rozvojové plochy v Záboří
- plocha **US7** - plocha přestavby v Dobčicích
- plocha **US8** - rozvojová plocha a pl. přestavby pro výrobu a skladování 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 5 až 30

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.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení územního plánu Záboří (dále také ÚP) rozhodlo dne 17. 1. 2012 Zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 1/2012, a to dle § 44 odst. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zároveň tímto usnesením schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona bude na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, OÚP a určilo p. Ing. Josefa Honsu, starostu obce, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování této územně plánovací dokumentace. Usnesením č. 8/2016 ze dne 5. 8. 2016 zastupitelstvo obce opět určilo Ing. Josefa Honsu, starostu obce, jako zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem na volební období 2014 – 2018.

Projektantem ÚP je ÚP STUDIO České Budějovice, Ing. arch. Stanislav Kovář, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 00121.

Po podpisu Protokolu o předání pořizování ÚP dne 14. 2. 2012 bylo zahájeno pořizování ÚP. Po odevzdání doplňujících průzkumů a rozborů 12. 11. 2012 zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání ÚP. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP. Na základě uplatněných požadavků a stanoviska pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením zastupitelstvu obce. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 4. 7. 2014 usnesením č. 7/2014.

ÚP je pořízen v souladu s § 50 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Záboří č.7/2014 dne 4. 7. 2014.

Návrh územního plánu pro společné jednání byl zpracován v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu ÚP proběhlo dne 14. 10. 2015. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o ÚP návrhu upravit. V rámci zveřejnění návrhu ÚP v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 29. 9. 2015 do 13. 11. 2015) byly uplatněny 2 připomínky, jejichž vyhodnocení je součástí samostatné kapitoly tohoto odůvodnění.

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP, stanovisek dotčených orgánů a připomínek, které byly uplatněny, bylo doručeno dne 19. 7. 2016 pořizovateli stanovisko krajského úřadu čj.: KUJCK/99113/2016/OREG s posouzením dle § 50 odst. (7) stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad upozornil na nedostatky.

Projektant návrh ÚP upravil na základě pokynu pořizovatele ze dne 27. 7. 2016, do kterého byly zapracovány výsledky společného jednání o návrhu ÚP, včetně požadavků z výše uvedeného stanoviska krajského úřadu.

Další postup bude doplněn následně.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

a) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č.1 (APÚR) je celé správní území obce Záboří součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Správním územím obce neprochází vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava.

V ÚP je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy bydlení a cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území, jehož využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Nové rozvojové plochy výrazně nevyšší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu.

ÚP vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizace rozsahu případných škod – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch, cestní sítě a další. Zastavitelné plochy vhodné pro rozvoj území jsou důsledně umísťovány zcela mimo záplavová území.

Navrhované řešení ÚP dbá na zachování prostupnosti krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na ty stávající. Při stanovování urbanistické koncepce byla posuzována kvalita stávajícího bytového fondu se zaměřením na obnovu stávajících objektů, avšak bez dalších zastavitelných ploch by byl rozvoj sídla velmi problematický. Rozvoj v území je navrhován s ohledem na širší souvislosti a dlouhodobý horizont plánování. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, také požadavky památkové ochrany, tyto koncepce byly zohledňovány při vymezování rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

S PÚR ČR v platném znění je návrh ÚP v souladu.

b) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen „ZÚR“) jsou vymezeny na území obce Záboří tyto konkrétní záměry:

RBK 29 a RBC 613 – ÚP Záboří dle podmínek v území zpřesňuje jednotlivé prvky územního systému ekologické stability a podmínky jejich využití a navazuje na ně prvky lokálními.

V návrhu ÚP jsou zohledněny priority výrokové části ZÚR. Jsou zohledněny stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) ZÚR. Územní plán Záboří zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. Návrh řešení zohledňuje řešení podporující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území, zejména NATURA 2000. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a protipovodňové ochrany jsou navržena opatření v rámci zastavitelných ploch i mimo ně. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na přijatelný kompromis. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Fragmentace krajiny je v návrhu minimalizována.

ÚP zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Návrh územního plánu přednostně využívá plochy a objekty vhodné k výstavbě v zastavěném území, příp. návaznosti na zastavěné území. Vymezením ploch pro sport a rekreaci jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj cestovního ruchu, turistiky a rekreace v území. Řešení podporuje možnosti využití území pro příměstskou turistiku využívanou zejména občany Českých Budějovic.

ÚP zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. ÚP vytváří územní podmínky pro zlepšení veřejné infrastruktury území – je navržena např. úprava několika kolizních míst technické infrastruktury, je posíleno zásobování vodou a elektrickou energií, jsou navrženy obecní ČOV, je řešen dopravní skelet.

ÚP vytváří územní podmínky pro zajištění ochrany hodnot území (zejména přírodních), pro rozvoj dalších socioekonomických aktivit (zejména sportovního a rekreačního využívání území), pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel (např. vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, podnikání, veřejnou infrastrukturu apod.).

ÚP zohledňuje územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) ZÚR. Respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území, chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Krajina je vymezena jako nezastavěné území a tvoří ji plochy s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy přírodní (krajinná zeleň). V územním plánu jsou zohledněny zásady ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a vodohospodářské zájmy.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, rekreace a pracovních příležitostí v území.

ÚP zohledňuje vymezení cílových charakteristik krajiny. Obec Záboří se nachází v těsné návaznosti na území CHKO Blanský les. Tomu odpovídá také její zařazení do cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesní, lesoplní a rybníční**.

Řešení ÚP nabízí možnost vhodné a citlivé urbanizace území zakomponované do krajiny. Jsou respektovány **zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území** zejména rozvoj zastavitelných ploch v území je navrhován s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, se snahou eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídlo a vymezené trasy.

Vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch je řešením urbanistického návrhu zajištěn dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území. Prostupnost krajiny není řešením územního plánu dotčena, resp. v případě, že je dotčena dopravními liniovými stavbami, pak řešení zajišťuje prostupnost nejen pro obyvatele, ale také pro migrující živočichy. ÚP není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v ZÚR.

3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Záboří se nachází přibližně 20 km západně od Českých Budějovic, vztah obce k městu Č. Budějovice, centru sídelní aglomerace, je tedy volnější. Stavebně správní činnost zde vykonává v rámci přenesené působnosti státní správy Stavební úřad města České Budějovice. Přes hranici obce zasahují přívody vody, telekomunikací, elektrické energie, dále ochranná pásma, chráněná území, cestní síť a prvky ÚSES.

Z hlediska širších vztahů byla provedena koordinace dopravní návaznosti území na dopravní řešení okolních obcí. Územní plány sousedních obcí také navazují na řešení zásobování vodou a elektrickou energií obce Záboří.

Dále jsou zohledněny a koordinovány další vazby na okolní území (především z hlediska územního systému ekologické stability), vyplývající z územně plánovacích dokumentací sousedních obcí (Nová Ves, Lhenice, Žabovřesky, Čakov, Jankov, Brloh, Chvalovice). Lokální ÚSES (biokoridor Kamenný potok a biocentrum Kamenný rybník) nenavazuje na ÚSES ve schváleném územním plánu Jankov (2008), je však v souladu s Plánem ÚSES okresu České Budějovice, který tyto vazby zkoordinoval. ÚP Jankov se tomuto přizpůsobí při jeho další změně.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. ve znění novel a navazující vyhlášky. Územně plánovací dokumentace řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

ÚP vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména plochy bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např.

vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. ÚP řeší účelně využití území a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozbořech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu.

Zejména kapitola „koncepce rozvoje území obce“ výrokové části ÚP vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Součástí hodnot jsou i nemovité kulturní památky. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení. S požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, je územní plán v souladu – mezi urbanistické a kulturní hodnoty území navržené k zachování jsou zařazeny i požadavky na nízkopodlažní příměstský charakter zástavby v úzkém kontaktu s tradiční zástavbou i okolní přírodou.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí pro život obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (jak zastavitelné plochy pro bydlení, veřejné prostranství, občanské vybavení, tak stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství).

Dle možností a podrobnosti ÚP jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména, ale nejen pro plochy bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou textové části ÚP „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

V ÚP jsou respektována zvláště chráněná území přírody, významné krajinné prvky a další přírodně cenná stanoviště a lokality. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu krajinného rázu a vymezení systému ekologické stability krajiny. Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat (kromě jedné obtížně přístupné plochy pro bydlení). Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků.

Řešení ÚP vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Kapitola 4. textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních ploch, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

V ÚP nevyvstala potřeba stanovit místo v území pro rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Dále bylo přistoupeno k vymezení ploch přestavby. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Územní plán Zábोří nevymezuje plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů.

Řešení ÚP respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Při řešení ÚP byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a byl projednán v souladu s příslušnými ustanovením stavebního zákona a správního řádu.

Forma a obsah ÚP byly v časovém rámci procesu pořizování aktuálně upraveny v souladu s platným zněním stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsah dokumentace ÚP je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a jednotlivé plochy s rozdílným využitím byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Některé plochy jsou podrobněji členěny na podtypy s ohledem na specifické podmínky, záměry a charakter území. Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití a dále přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Jsou vymezeny hranice zastavěného území, ploch přestavby a zastavitelných ploch. Podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. To znamená souladu zejména se zvláštními právními předpisy.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z nich 5 byly souhlasné, resp. bez požadavků do návrhu ÚP. Faktické požadavky ze 4 stanovisek byly respektovány a zapracovány do návrhu ÚP pro řízení dle § 52 stavebního zákona. To představovalo tyto zásadní úpravy v řešení návrhu ÚP:

- Na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, byl upraven způsob využití dílčích ploch. Současně byl dohodnutý způsob řešení odkanalizování a upraven regulativ minimální vzdálenosti od okraje lesa (záznamy z jednotlivých dohodovacích jednání je součástí dokladové části ÚP).
- Do příslušné kapitoly doplněn požadavek Ministerstva životního prostředí, týkající se poddolovaných území.
- Na základě stanoviska Krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví a v souladu se závěry z dohodovacího jednání s Magistrátem města České Budějovice, odborem ochrany životního prostředí, bylo aktuálně vymezeno zastavěné území, byl zmenšen rozsah vymezených zastavitelných ploch (záznam z dohodovacího jednání je součástí dokladové části ÚP).
- Na základě stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, odd. Správa CHKO Blanský les byly upraveny a doplněny zejména *Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu* (záznam z dohodovacího jednání je součástí dokladové části ÚP).
- V procesu pořizování ÚP nebyly vzneseny žádné rozpory.

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace z roku 2015, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz Odůvodnění, kapitola 2).

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů byly splněny. Zpracovatel se zabýval požadavky na řešení střetů. Jak bylo požadováno v kapitole zadání "požadavky na rozvoj území obce" bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot, zejména pohody bydlení.

Dobré životní prostředí s návazností na hodnotnou krajinu vytváří ze sídla Záboří atraktivní místo pro rozvoj bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických, zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na

bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

ÚP reaguje na limitující skutečnosti dané současným stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem ÚP je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, veřejných prostranství, veřejné zeleně, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury. Jiný rozvoj ploch je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavky bydlení a ochrany hodnot území. Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území, zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Plochy územního systému ekologické stability byly prověřeny. Byly zohledněny regionální prvky územního systému ekologické stability, které zasahují do správního území obce. 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. Byly stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující. Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav a vychází z něj. V řešeném území předpokládá dopravní návrh zejména zkvalitnění páteřní trasy silnice III. třídy Dubné – Lhenice.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury:

Obec Záboří s jejími místními částmi Lipanovice a Dobčice leží v západní části českobudějovického okresu na úpatí Blanského lesa ve vzdálenosti cca 16 km od Českých Budějovic, v podstatě stranou hlavních komunikačních tras. Na nadřazenou komunikační síť je obec napojena sítí silnic III. třídy. Na železniční síť území obce Záboří napojeno není.

Na síti silnic III. třídy v řešeném území dominuje silnice **III/12253 Lhenice - Horní Chrášťany - Záboří - Čakov - Dubné**. Silnice má regionální dopravní význam a představuje jednu ze tří spojnic Českých Budějovic s Prachaticemi (atraktivní zejména pro autobusovou dopravu). Podle výsledků celostátního sčítání dopravy (ŘSD ČR Praha 1995) je silnice III/12253 u Lhenic zatížena necelými 400 vozidly/den, na okraji Českých Budějovic je však její pokračování - silnice III/14322 (Braníšovská ulice) zatížena více než 2000 vozidly/den. Silnice III/12253 má vozovku šířky cca 5.5 m a poměrně velký počet dopravních závad převážně bodového charakteru (především nedostatečné poloměry výškových a směrových oblouků s nevyhovujícími rozhledovými poměry). To se týká i

průtahu vlastní obcí Záboří, kde vykazuje několik nepříjemných dopravních závad bodového (respektive v úseku kolem bytových domů na východním okraji obce i liniového) charakteru. Navrženy jsou však pouze místní úpravy, citlivé k historickému prostředí návsi.

Komunikace jsou prakticky v celé délce bez chodníku, chodníky budou postupně budovány dle návrhu odsouhlaseného s orgánem památkové péče, včetně veřejného osvětlení a okolních úprav zeleně a pěších cest.

V Dobčicích je vedena trasa této silnice v poloze po severním okraji zastavěného území místní části. Je součástí úseku vybudovaného po druhé světové válce; dnes již není známo, co vedlo tehdejší projektanty k tomu, že zvolili trasu jižně osamoceně usedlosti na okraji obce, jisté však je, že tím vznikla nepříjemná dopravní závada jak na samotné silnici III/12253 (nedostatečné rozhledové poměry ve směrovém i výškovém oblouku a zbytečně velký podélný sklon silnice), zejména však v křižovatce se silnicí III/12252 - netolické a místní komunikací do centra sídla, kde jsou rozhledové poměry zoufale nevyhovující. Řešení je v tomto případě možné jedině náhradním opatřením (zrcadlem, případně snížením rychlosti na silnici III/12253). V úseku mezi Dobčicemi a Zábořím je doporučeno ve dvou místech narovnáání trasy.

Trasu silnice III/12253 doplňuje 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 mají šířku vozovky 4.5 - 5.5 m a vzhledem k jejich dopravnímu významu vcelku únosné parametry trasy s únosným počtem dopravních závad vesměs bodového charakteru (nedostatečné poloměry směrových a výškových oblouků s nevyhovujícími rozhledovými poměry). U silnic III/14324 a III/14540 je zřejmé, že byly budovány zřejmě až po druhé světové válce a je na nich znát cílevědomé vedení trasy. Tyto silnice mají menší počet dopravních závad trasy a mají i o něco lepší šířkové parametry. Tím se liší od silnic III/12252 a III/1438, které - alespoň na průtahu katastrálním územím obce Záboří - mají horší šířkové parametry (které představují například problémy autobusům) a horší parametry trasy. Na průtahu silnice III/1438 Lipanovicemi je její trasa poznamenána odsunem osy v prostoru návsi, vzhledem k dopravnímu významu však tato skutečnost nezpůsobuje výraznější problém. Průtahový úsek není vybaven chodníkem. Podoba, rozsah a provedení případného rozšíření komunikací o prostor pro pěší bude projednán s orgány památkové péče.

Uvedené silnice mají vesměs místní dopravní význam, nicméně silnice III/1438 a III/12252 je součástí jakéhosi odklonového tahu poměrně často využívaného pro spojení křemežska s vodňanskem a nezřídka až na Prahu. Je jedinou spojnicí vedenou v jihoseverním směru mezi údolím Vltavy a silnicí II/122 - II/166 (Netolice - Lhenice - Smědeč - Chvalšiny - Kájov). Před druhou světovou válkou údajně po této silnici byla vedena i autobusová linka.

Průtahy státních silnic tvoří komunikační kostru řešeného území, která je doplněna především v zastavěné části obcí sítí místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají šířku vozovky zpravidla 3 m a jenom z části bezprašný povrch. Jsou vesměs bez

chodníků. V křižovatkách s průtahovými úseky silnic mají v některých případech nevyhovující rozhledové poměry a tvary křižovatek.

Na síti těchto komunikací nutno jmenovat především místní komunikace ze Záboří do Strýčic a z Lipanovic k holašovické silnici (které mají šířku vozovky cca 4 m s kvalitním bezprašným povrchem a jsou po nich vedeny některé autobusové spoje) a místní komunikace přes dobčickou náves (původně průtah netolické silnice).

Dopravní zařízení v uvedených sídlech není v současné době prakticky žádné. U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je třeba, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Garážování vozidel obyvatel sídla je zabezpečeno vesměs na vlastních pozemcích obytných budov.

Řešená sídla nejsou napojena na železniční síť (železnice je v Českých Budějovicích). Jediným dopravním prostředkem v osobní hromadné dopravě je proto autobus. Doprava je provozována sedmi linkami. Nejvíce spojů je vedeno po silnici III/12253 mezi Záborem a Dobčicemi (22), ve směru na Lhenice (13) a na České Budějovice (12); po silnici III/14324 na Holašovice (14), III/12252 na Chvalovice (12) a III/14540 na Strýčice (9). Po silnici III/1438 na Lipanovice a po místních komunikacích z Lipanovic na Zábore a ze Zábore na Strýčice po 5 spojích.

Byl analyzován **hluk z dopravy** na silnici III/12253 v Zábore a Dobčicích. Z analýzy výsledků výpočtu vyplývá, že hladiny hluku 50 dB je v Zábore dosaženo ve vzdálenosti cca do 50 m od osy komunikace. Objekty ležící v menší vzdálenosti jsou zřejmě atakovány hlukem, jehož ekvivalentní hladina překračuje normovanou hodnotu, toto překročení není ovšem takové, aby porušovala zdraví obyvatel těchto objektů.

Zásobování vodou

V koncepci zásobování pitnou vodou, která je v současné době stabilizovaná, se navrhuje doplnění stávající vodovodní sítě tak, aby bylo možno zásobovat a požárně zajistit celou stávající i nově navrhovanou zástavbu.

Dobčice

Zdrojem pitné vody jsou 2 studně nad Bukohorským potokem. Ze studní voda gravitačně potrubím DN 100 natéká do vodojemu s akumulacím prostorem 50 m³ a z vodojemu je zásobena veškerá zástavba Dobčic a přebytečná voda natéká do vedlejších vodojemů 2 x 150 m³ potrubím DN 100. Zásobní vodovodní řad od vodojemu k sídlu je proveden z PVC 110, vnitřní rozvody z PVC 90 a větev k samotě z PVC 50. Návesní prostor je zokruhován. Vodovod je veden v trase komunikací, dimenze hlavních rozvodů umožňují rozvoj sídla bez potřeby posilování vodovodní sítě. Rekonstrukce vodovodu byla provedena před 5 lety na vypočtenou průměrnou denní potřebu vody 17 800 l/den.

Pro zásobování navržené zástavby pitnou vodou je stávající vodovodní síť doplněna o větev v délce 70 m.

Lipanovice

Zdrojem pitné vody jsou 3 studně S1, S2, S3 pod vrchem Vysoká. Celková minimální vydatnost studní činí 0,357 l/s, průměrná vydatnost pak 0,85 l/s. Voda ze studní je vedena k Lipanovicím do zemního vodojemu na 150 m³ potrubím z IPE 90 a z vodojemu do sídla potrubím z IPE 110. K jednotlivým spotřebitelům je vodovod z IPE 110 veden v

trase komunikací. Vodovod byl realizován na konci 80.let, je vybaven hydranty a odběr vody je možné v budoucnu výrazně zvýšit bez doprovodných investic. Pro zásobování sídla pitnou vodou, včetně navržené zástavby, není nutné stávající síť rozšiřovat ani upravovat.

Záboří

Záboří, stejně jako Strýčice a Radošovice jsou zásobeny ze 7 studní. Voda je akumulována ve vodojemu 2 x 150 m³, z 5-ti studní do něj natéká přímo a ze dvou studní přes Dobčický vodojem. Z vodojemu je voda odvedena zásobním řadem, který se za státní silnicí rozděluje- jedna větev je vedena do Strýčic a Radošovic, druhá do Záboří podél státní silnice Dobčice- Záboří. V sídle Záboří je vodovod přiveden do zemědělského areálu a z něho dále pokračuje k obytné zástavbě. V návěsním prostoru je proveden jeden velký okruh, z něhož je vedena jedna větev k novým rodinným domkům. Vodovod z IPE 110 je vybaven hydranty a umožňuje rozvoj sídla bez doprovodných investic. Kapacita jednotlivých zdrojů nebyla z dostupné projektové dokumentace zjištěna. Zdroje však mají dostatečnou rezervu, které se ještě zvýšila snížením stavu dobytka v zemědělském areálu cca na polovinu (100 krav, 150 jalovic, 50 telat, 60 prasat, 300 selat).

Pro zásobování navržené zástavby pitnou vodou je stávající rozvodná síť doplněna o novou větev pro zásobování jihozápadní rozvojové lokality, o větev zásobující východní část a navrženo je též zásobování zástavby mezi Kamenným rybníkem a návší spojené s přeložením části stávajícího vodovodu.

Kanalizace

V sídlech je vybudováno odvodnění dešťových a splaškových odpadních vod, které však postrádá potřebné parametry (těsnost, hloubka uložení, vybavení uličními vpustěmi). Kanalizace má často charakter spíše mělce uloženého podpovrchového odvodnění, které je pak zaústěno do nejbližších otevřených vodotečí.

Dobčice (40 ekvivalentních obyvatel EO) jsou sídlo je bez kanalizace. Deště jsou z návěsního prostoru odváděny povrchově "žlabovkami" do silničních příkopů a z nich voda odtéká zatrubněnou meliorační stokou k Záboří. Zde přechází v otevřenou stoku a pod Zábořím zaústíje do Zábořského potoka. Splašky z domácností jsou jímány v žumpách.

Lipanovice (80 EO) - v sídle je provedena jednotná kanalizace vybavená uličními vpustěmi v kvalitě odpovídající velikosti sídla (mělké uložení, netěsnost, vybavenost revizními šachtami, záchytné koše v uličních vpustech). Splašky z domácností po předčištění v septicích a žumpách a veškeré srážky jsou odváděny otevřenou bezejmennou vodotečí do Kamenného potoka.

Záboří (170 EO) - toto sídlo je bez uceleného systému odkanalizování a čištění odpadních vod. Stávající situaci ovlivnil zejména potok dělící sídlo na dvě části. Z hlediska případné výstavby ČOV komplikuje situaci ještě zatrubněná meliorační stoka a odtok z Kamenného rybníka. Kanalizace je do Zábořského rybníka zaústěna cca na 4 místech. Kromě odkanalizování bytovek a nových rodinných domků nemají kanalizační stoky potřebné parametry. Splašky z domácností jsou čištěny v žumpách a septicích.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Řešení je v současné době stabilizováno, je založeno na využití stávající sítě, která je v dobrém technickém stavu a má k dnešnímu dni rezervu výkonu, může být posílena stavbou nové trafostanice – v každém sídle.

Koncepce nakládání s odpady je v současné době stabilizována.

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Zařízení občanského vybavení a služeb v Záboří odpovídají velikosti a významu obce a soustředění vybavenosti v Českých Budějovicích.

Koncepce veřejných prostranství vychází ze současného stavu. Současné plochy veřejných prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury v sídle. Nově navržené plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako plochy veřejné zeleně a parkovišť, a to u občanské vybavenosti, u ploch bydlení, výroby, u ploch sportu a rekreace.

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je územní plán v souladu – respektuje charakter zástavby a charakter příměstského území. Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu, zejména pak v kapitole 2. textové části „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

CHKO (Chráněná krajinná oblast) Blanský les byla vyhlášena v roce 1989 o rozloze 212 km², se sídlem ve Vyšném u Českého Krumlova. Nejvyšší horou je Kleť s vrcholem 1084 mnm. Původní jedle byly vytlačeny bukem, smrkem a borovicí. Malebný kraj je bohatý na chráněné lokality přírody, historické, technické památky a lidovou architekturu. Obyvatelstvo oblasti bylo poněmčováno od pozdního středověku, a tak bylo před válkou výrazně německé národnosti, což se částečně projevuje i v architektuře statků (patrová dispozice Záboří, Lipanovice i Dobčice). Odchod Němců po válce neměl výrazný vliv na stavební strukturu, většina objektů byla rekreačně využita. Negativní dopady měla zemědělská výroba.

Osídlení oblasti na okraji kdysi močálovité hlubocké pánve a Netolického újezdu je rané, zakládání sídel je lokační. Blata byla osídlována až později zřejmě se založením hradu Hluboká. Půdorysy obcí jsou pravidelné, kolem obdélníkových návší, s pravidelnou parcelací plužiny. Některé menší usedlosti vznikly zřejmě vysazením nových chalup od starších usedlostí nebo vysazením usedlosti na okraji obcí. Jinak se půdorysná forma, po staletí nenarušená, dochovala dodnes. Stavby byly již poč.19.st. zděné, pouze stodoly bývaly roubené. Zástavba byla trojstranná s hloubkovou orientací domu a příčnou průjezdnou stodolou, po pol. 19. st. se objevují příčné hmoty domu s průjezdem, často v patrové podobě. Také jsou přezdívány dosud roubené či rámové stodoly. Přestavby se soustřeďují i na obytné části a chlévy. Některé mají klenuté sítě a chlévy se vzdušnými plackami, s elipsovými pasy. Ojedinele se objevuje klenba na střední sloupek. Sýpky jsou zachovány většinou jako zděné patrové, v Záboří č. 13 je sýpka nad obytným prostorem.

Dálkové dominanty

- zámek Hluboká
- chladicí věže JETE
- rekreační rybník Dehtář, z r.1479, 246 ha, dva ostrovy
- pohledy přes Kamenný rybník do Českobudějovické pánve

- pohledy k vrchu Vysoká Běta, příp. ke Kleti

První písemná zpráva: Záboří rok 1263, Dobčice rok 1292, Lipanovice rok 1292.

V sídelním útvaru **Dobčice** byla usnesením JKNV ČB 19. 11. 1990 prohlášena **památková zóna**, uvnitř které je povolení stavebních aktivit podmíněno vydáním závazného stanoviska orgánem státní památkové péče, tj. OkÚ České Budějovice. Obdobně byla prohlášena památková zóna v sídle **Lipanovice**, kde je taktéž funkční stavební režim spoluvytvořený zákonem č.20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

V evidenci je také několik **archeologických lokalit**, především mohylových pohřebišť z doby halštatské, které představují jen část historických stop původního osídlení. V okolní krajině se nachází řada křížků, křížů a božích muk.

Mimo tyto stavby je doporučena k ochraně celá plocha návsi včetně drobné návsní vybavenosti. Tyto plochy si zaslouží především pozornost, protože na návsi se soustřeďuje život obce. Rozlehlé návsní prostory často větší než budějovické náměstí působí impozantně, včetně návsních rybníčků a zatravněných ploch se vzrostlými stromy (nevhodné výsadby koniferů, cizokrajných rostlin a náletových dřevin budou postupně obměněny). Působivé uspořádání hmot usedlostí s výrazným průčelím často bohatě zdobené architektury na návších, dává základní kvalitu urbanistickému prostoru a působí velmi příznivě i v dálkových pohledech. Na návších nedocházelo ke stavebním aktivitám, až na výjimky (stavba školy v Lipanovicích a přestavba kaple poč. 20. století).

V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek je zapsána celá řada stavení se zachovalými špýchary. Kaple na návsi v Záboří je lidová se štítem z r. 1841. Další kaple je z r. 1843, další při silnici od Č. Budějovic, výklenková kaple Sv. Jana Nepomuckého nad vodotečí z r. 1852 - všechny jsou kvalitní architektonické úrovně. V Lipanovicích je kaple z r. 1902, při silnici u Dobčic tři kaple ze začátku 19. století.

Návrh územního plánu řeší veřejně prospěšné stavby, jejichž návrh je rozpracován v tabulce v kapitole 7. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou navrženy, nejsou navržena ani žádná veřejně prospěšná opatření.

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují.

Návrh územního plánu řeší dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., blíže viz kapitola 4b) výrokové části. Objekty pro civilní ochranu nejsou navrženy. Ochranu v mimořádných situacích bude řídit vedení obce podle havarijního a povodňového plánu. Obec Záboří není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) návrh vychází ze schválených komplexních pozemkových úprav, je řešen tak, aby co nejméně narušoval organizaci ZPF.

V rámci možností a podrobnosti územního plánu byly řešeny problémy a střety v území. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v kapitole 3b) výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným

kódem zastavitelné plochy. Každá plocha přestavby má své jedinečné označení, u ploch přestavby navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, podmínka pro využití plochy územní studií.

Na základě veřejného projednávání návrhu zadání územního plánu nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V zadání nebylo požadováno variantní řešení návrhu územního plánu.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

Do zadání byly zapracovány požadavky dotčených orgánů, nové záměry investorů na území obce, průběžně projednáváné v zastupitelstvu obce. Návrh ÚP tyto požadavky respektuje. Zadání ÚP je splněno ve všech bodech.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je ÚP v souladu – respektuje významné krajinné prvky ze zákona a systém ekologické stability krajiny, zohledňuje ochranu zemědělského půdního fondu a lesních ploch.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - komplexně dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území. Hlavním cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje a využití území. To spočívá v harmonickém skloubení jak ekonomického, tak sociálního i environmentálního rozvoje, ve vyváženém stavu jak ochrany přírody, krajiny a dochovaného kulturního dědictví, tak rozvoje všech složek a funkcí v území.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Územní plán je koncepční dokumentace rozhodující o využití území obce. Z tohoto hlediska je velmi důležité zpracovat všechny zájmy ochrany přírody a krajiny a tím zajistit možnost jejich dalšího fungování a rozvoje. Zachování ploch chráněných zákonem zajistí udržení ekologicko-stabilizační funkce území a zajistí udržení a zvyšování biodiverzity. Zajištění ochrany krajinného rázu zachová historicko – kulturní ráz krajiny a tím zlepší prostředí pro turistické a volnočasové vyžití návštěvníků a občanů obce.

Odůvodnění s ohledem na hospodářské podmínky: přijaté řešení bude mít pozitivní vliv na územní podmínky pro hospodářský rozvoj, rozšiřuje plochy pro podnikání i technické zázemí různých činností i nutnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh podpoří udržitelný rozvoj území - zajistí vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES a navržení ploch veřejných prostranství formou parkové zeleně), pro hospodářský rozvoj (vymezené plochy výroby a skladování) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezením ploch rekreace-sportovní a zeleně).

Odůvodnění s ohledem na soudržnost společenství obyvatel území: přijaté řešení bude mít pozitivní dopad na územní podmínky pro sociální soudržnost, zejména zachováním kompaktních sídelních společenství historicky koncipovaných kolem jádra zástavby (velká návěs) a kolem páteřních komunikací.

Po stránce životního prostředí se jedná o území kvalitní, dobře provětrávané. Životní prostředí lze charakterizovat jako velmi dobré. Poměrně zachovalé přírodní podmínky

okolní krajiny přispívají k zdravému životnímu prostředí a zájmu o bydlení i rekreaci. Negativní vlivy výroby lze minimalizovat způsobem hospodaření, kapacitami výroby, ochrannou zelení, protierozními úpravami apod.

Muselo být zohledněno omezení ochrannými pásmy (lesa, výroby, infrastruktury), rizikem narušení systému ekologické stability krajiny a VKP a v neposlední míře i posouzením záborů ZPF. Novou výstavbou je nutno respektovat ochranná pásma vodních zdrojů a archeologická naleziště. Při větších stavebních aktivitách v území s archeologickými nálezy je nutné tyto činnosti konzultovat s Památkovým ústavem Č. Budějovice. Poddolované území je informativního charakteru, doporučuje se v tomto prostoru zpracovat orientační geologický průzkum.

Oproti návrhu ÚP pro společné jednání došlo k drobnému přečíslování některých zastavitelných ploch, z důvodu požadavku na to, aby některé byly přidány, jiné naopak sloučeny:

- ubyly plochy z důvodu sloučení: 08, 09, 10 Záboří, 23, 24 Záboří
- ubyly plochy z důvodu převodu do zastavěných ploch: 15, 17 Záboří
- nově byly na základě požadavků přidány plochy: 48, 49 Dobčice.

9. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, a tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví

(např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu).

10. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Ve správním území obce Záboří se nachází evropsky významná lokalita Blanský les a nenachází se zde ptačí oblasti.

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nepožadovali krajský úřad (stanovisko ze dne 8.10.2013, č.j. KUJCK/54803/2013/OZZL/2) ani Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa chráněné krajinné oblasti Blanský les (stanovisko ze dne 17. 9. 2013, č.j. 10452/BL/13 k návrhu zadání zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životního prostředí.

Příslušné dotčené orgány proto ve svých stanoviscích k zadání konstatovali, že lze ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je součástí kapitoly č. 6 tohoto odůvodnění.

Rozsah potřebných ploch pro bydlení je odvozen z metodiky MMR a ÚÚR Brno. Je zohledněna dlouhodobá potřeba ploch a potřeba územních rezerv.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Záboří nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje a v jejich aktualizaci.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

a) Zemědělský půdní fond (ZPF):

Charakteristika řešeného území:

Na území obce (1653 ha) je zemědělská půda zastoupena pouze 53 procenty, lesní půdy je cca 640 ha (39%), vodní plochy zaujímají (3%) a zbytek tvoří zastavěné plochy a plochy ostatní (5%).

Sídlo Záboří je postaveno především na hnědých oglejených půdách. Ze 60% leží na půdě 5.50.01 (III. třída ochrany). JZ část zastavěného území pak na půdě 5.47.00 (II. třídy ochrany).

Sídlo Dobčice je umístěno na půdách hnědých 5.29.11 (II. třída ochrany), na hnědých oglejených 5.50.01 (III.) a oglejených 5.47.10 (III.). Lipanovice leží na půdách hnědých, středně štěrkovitých, propustných 5.32.11, 5.32.14 a 5.32.54 (IV. a V. třídy ochrany).

Za základní mapovací a oceňovací jednotku se považuje bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ). První číslo vyjadřuje klimatický region, druhé a třetí stanoví příslušnost k určité hlavní půdní jednotce, čtvrté a páté číslo vyjadřuje kombinaci sklonitosti, skeletovitosti, hloubky půdy a orientace ke světovým stranám.

Charakteristika klimatického regionu:

kód	symbol	označení	Sucha (dny)	Pr.tep.(C)	Pr.úhrn srážek (mm/rok)
5	MT 2	mírně teplý, mírně vlhký	15-30	7-8	550-700

Hlavní půdní jednotky dotčené návrhem:

28 – hnědé půdy na čedičích a jim podobných minerálně bohatých plodinách, středně těžké, kamenitější, převážně s drobným vodním režimem půd.

29 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, převážně na rulách, středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrým vodním režimem půd.

32 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, na žulách a jim podobných horninách, lehké, většinou slabě až středně štěrkovité s vyšším obsahem hrubšího písku, propustné, sušší, závislé na srážkách.

47 – oglejené půdy na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké, až středně štěrkovité nebo slabě kamenité, sklon k dočasnému převlhčení.

50 – hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na žulách, rulách a jiných horninách, krystalinika, zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, sklon k občasnému převlhčení.

Doplňující charakteristiky:

00 – úplná rovina až rovina 0-3°, všesm.exp., bez skeletu, hluboká

01 – úplná rovina až rovina 0-3°, všesm.exp., bez skeletu až sl.sk., hluboká až stř.hl.

10 – mírný sklon 3-7°, všesměrná expozice, bez skeletu, hluboká

11 – mírný sklon 3-7°, všesměrná expozice, bez skeletu až sl.sk., hluboká až stř.hl.

54 – stř.sklon 7-12°, sever, středně skeletová, hluboká až středně hluboká.

Vzhledem k tomu, že je rozvoj omezen na severu zemědělským areálem a na jihu Kamenným rybníkem, rozšíření současně zastavěného území pro bytovou výstavbu je možné pouze v západní a východní části. Rozšířením jsou vyplněny stávající proluky a plochy při stávající komunikaci.

V Záboří je v severní části sídla umístěn rozlehlý zemědělský areál firmy ZEVOP Netolice. Tento areál je postupně využíván i k jiným účelům výroby a skladování, pro občanskou vybavenost a dopravu.

Zemědělské pozemky v okolí sídla jsou meliorovány soustavnou trubní drenáží z let 1968-1985. Na meliorované plochy je navrženo pouze minimum ploch. Před zahájením výstavby je nutné provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k narušení funkčnosti meliorací.

Lipanovice jsou sídlem, ve kterém návrh využívá v maximální míře volných ploch na pozemcích uvnitř současně zastavěného území. Při severním okraji jsou objekty zemědělské prvovýroby. Stávající systém zemědělských účelových komunikací je dostačující.

Odvodnění soustavnou trubní drenáží bylo provedeno při severovýchodním okraji zastavěného území v letech 1969. Navrhované objekty jsou umístěny mimo odvodnění.

Dobčice jsou sídlem bez volných ploch uvnitř současně zastavěného území. Veškeré navrhované plochy jsou umístěny při okraji zástavby na zahradách a loukách chráněné III. třídou ochrany. Navržená zástavba navazuje na stávající zástavbu a nevytváří proluky a těžko obdělané plochy.

V jihovýchodní části je navrženo zrušení silážního žlabu a výstavba penzionu. Zemědělská výroba je realizována pouze v rámci stávajících zemědělských usedlostí.

Odvodnění soustavnou trubní drenáží bylo provedeno v 80-tých letech. Zástavba do něho nezasahuje.

Eroze

Území je značně členité, a proto pravděpodobnost vzniku výrazné větrné eroze je prakticky zcela omezena. Naproti tomu vodní eroze představuje značný problém prakticky v celém území. K nápravě tohoto stavu mohou přispět zásady navržené v územním systému ekologické stability a rozvoj nových výrobních a majetkoprávních vztahů na půdě, který si vyžádá postupně novou cestní síť. Z krajinně ekologického hlediska je určitým nebezpečím i eroze nejjemnějších půdních částic, která není doprovázena typickými projevy, vytvářením stružek, erozních rýh a nánosů. Při tomto procesu jsou smývány především živiny, a ty se pak usazují na okraji pozemků, kolem místních vodotečí a cest a vytváří zde krajinně esteticky nevhodné a nefunkční nitrofilní pásy.

Nápravná opatření se nenavrhují, neboť postupně se změnou systému zemědělského hospodaření na půdě dojde k částečnému přechodu do původního stavu. Odvodnění pramenných vývěřů a depresí bude vhodné ve většině případů zachovat, poněvadž v mnoha případech navázal na původní drenážní systémy.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch - plochy v zastavěném území sídel byly podrobně přehodnoceny a bylo navrženo několik vhodných přestavbových ploch, zejména změna zahrad na plochy pro bydlení, z důvodu lepšího využití stávající dopravní i technické infrastruktury. Dále je zástavba směřována i na ostatní plochy mimo ZPF, zejména nevyužité ostatní plochy.

Výčet navržených ploch je uveden v kap. 3 návrhu, výčet ploch záboru je uveden **v příložené tabulce**. Zabírají se jednak plochy uvnitř zastavěného území (plochy přestavby PP), jednak plochy navazující na zastavěné území – zastavitelné plochy (ZP), které je možno obsloužit dopravně a technicky.

Navržené využití ploch je členěno takto:

- 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.

k.ú. Záboří u Č.Budějovic:

Celkem je návrhem dotčeno **12,60 ha** ploch ZPF:

- 6,25 ha ploch orné půdy
- 1,93 ha ploch zahrad
- 4,06 ha ploch trvalých travních porostů.

Z toho novými návrhy dosud neodsouhlasenými je dotčeno pouze $12,60 - 9,55 = 3,05$ ha **ZPF**. Celkem 9,55 ha ploch je převzato z návrhu ÚPO.

Ploch přestavby v ZÚ je navrženo **3,96 ha** (cca 30%).

Urbanistický návrh vymezuje **nové zastavitelné plochy**, z toho je navrženo pro plochy bydlení **7,02 ha** (z toho převzato 5,05 ha), plochy smíšené obytné **1,96 ha** (převzato 1,14 ha), plochy rekreace-sportu **0,25 ha** (převzato z ÚPO 0,25 ha), plochy veřejných prostranství **0,67 ha** (převzato 0,31 ha), plochy zahrad **0,40 ha** (0,40 ha), plochy výroby a skladování **0,50 ha** (převzato z ÚPO 0,50), plochy občanského vybavení **1,80 ha** (převzato 1,80 ha).

Z těchto ploch je tedy většina převzata ze schváleného ÚPO a jeho změn – 9,55 ha, tj. 75 %. Pro řadu ploch je podmínkou zástavby územní studie (US 1 až US 6), která musí řešit postup výstavby, umístění ZTV i zastavitelnost ploch.

k.ú. Lipanovice (sídla Lipanovice – Dobčice):

Celkem je návrhem dotčeno **7,65ha** ploch ZPF:

- 1,78 ha ploch orné půdy
- 1,91 ha ploch zahrad
- 3,96 ha ploch trvalých travních porostů.

Z toho novými návrhy dosud neodsouhlasenými je dotčeno pouze 7,65 – 5,31 ha, tj. **2,34 ha ZPF.**

Z toho je největší plochou nová **plocha vodní** (rybník v krajině pro posílení biologické hodnoty krajiny) o výměře 0,62 ha. Dále jsou to plochy dopravní – silnice o výměře 0,32 ha. Největší nově navrženou plochou je plocha pro výrobu a skladování v Lipanovicích 0,58 ha v ploše přestavby – zábor zahrady.

Ploch přestavby v ZÚ je navrženo 3,46 ha (45%).

Urbanistický návrh vymezuje nové zastavitelné plochy, z toho je navrženo pro plochy bydlení 1,15 ha (z toho převzato vše z ÚPO), plochy smíšené obytné 2,04 ha (převzato 1,54 ha), plochy rekreace sport 0,12 ha, plochy veřejných prostranství 0 ha, plochy dopravní-silnice 0,32 ha (vše převzato), plochy výroby a skladování 2,63 ha (převzato z ÚPO 1,53 ha).

Dále jsou navrženy plochy vodní v krajině, 0,77 ha.

Zdůvodnění:

V sídlech obce Záboří probíhá nová výstavba, sice ne masově, ale individuálně, postupně. Sídla mají svůj jedinečný charakter, dobré životní prostředí a jsou vhodná k trvalému bydlení i rekreaci. Tak zatímco v sídle Záboří počet trvale bydlících obyvatel narůstá (35 obyvatel za 10 let), v ostatních sídlech sice ubývá, ale domy jsou rekonstruovány na chalupy nebo na zemědělské usedlosti či penziony. Proto je také navržen zábor nových ploch v Lipanovicích a Dobčicích pouze minimální (zejména je podporována zemědělská výroba), zatímco největší plochy pro bydlení jsou navrženy v Záboří. Otevírání větších lokalit je však podmíněno vyhotovením územních studií (US 1 – 6). Jedná se o dvě plochy na východním okraji sídla a dvě plochy na západním okraji sídla. Nepředpokládá se, že by se více lokalit připravilo pro výstavbu současně (nákladovost ZTI a komunikací). Největší plochou je plocha pro občanské vybavení 1,8 ha), jedná se o areál, pro který je připraven konkrétní investor a kde se má nacházet penzion pro seniory (to budou většinou obyvatelé z jiných obcí). I tento areál je rozdělen na dvě části tak, aby bylo možné ho budovat ve dvou etapách (podle zájmu o tyto služby). Větší zájem o výstavbu se předpokládá až po realizaci obecní ČOV ve všech třech sídlech, což může být dlouhodobou záležitostí. Dalším předpokladem je posílení zdroje vody. Omezujícím faktorem pro novou výstavbu jsou také poměrně přísné požadavky pro památkovou ochranu.

Nejrozsáhlejší zábory jsou navrženy na půdách III. a IV. třídy ochrany – 12,55 ha v Záboří, 4,86 ha v k.ú. Lipanovice.

Jedná se zejména o plochy převzaté ze starší dokumentace (ÚPO a jeho změn), již dříve odsouhlasené k záboru ZPF, kde příprava staveb již probíhá.

Na ZPF II. třídy ochrany jsou navrženy některé záměry, které z hlediska urbanistického nelze přesunout jinam, jedná se hlavně o klíny a proluky, těžko obhospodařovatelné. Plocha 49 v Dobčicích je podmíněna realizací dopravního obchvatu, který tuto plochu oddělí od souvislého půdního celku.

Plochy pro tvorbu prvků ÚSES do vyhodnocení záborů zařazeny nebyly.

Nová zástavba je navržena převážně v prolukách nebo v návaznosti na stávající zástavbu a kolem stávajících komunikací. Jsou to lokality, kde je zájem o novou výstavbu a kde je možné napojení na technickou infrastrukturu. Podmínkou pro větší lokality je vypracování a odsouhlasení **územních studií** a řešení zejména odkanalizování (podmínka výstavby ČOV ve všech 3 sídlech). Návrhem nevznikají nové proluky či obtížně obdělávatelné plochy.

Navržený zábor ZPF je tedy zdůvodněn především nedostatkem jiných vhodných ploch s návazností na dopravní a technickou infrastrukturu, také množstvím žádostí o stavbu nových rodinných domů v zájmovém území v dosahu dopravy z Českých Budějovic.

b) Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Vyhodnocení PUPFL

Řešené území je poměrně bohaté na souvislé lesní porosty, zejména v západní polovině obce při hranici okresu – vrch Buková hora, Vysoká Běta a Vysoká. Převládají hospodářské lesy jehličnaté a smíšené. Část lesů náleží do hygienických pásem vodních zdrojů – lesy zvláštního určení.

Z celkové katastrální výměry obce 1653 ha, tvoří lesní půda 39% (640 ha), přičemž zemědělské půdy je pouze 53%, vodních ploch 3% a zbytek tvoří zastavěné plochy a plochy ostatní.

Současně zastavěné území se nachází mimo 50-ti m ochranné pásmo lesa, pouze v Lipanovicích při západním okraji sídla do něho zasahuje plocha soukromé zeleně, navržený rybník pod Perglovým mlýnem a navržené propojení obou místních vodovodů. S rozvojem sídla nedojde k blízkému kontaktu zástavby s lesní půdou.

Vzhledem k velkým sceleným zemědělským plochám se nabízí zalesnění části zemědělských ploch, které v současnosti už nejsou v celé ČR tak intenzivně využívány. Pro zalesňování hovoří řada faktorů. Převod zemědělské půdy na lesní půdu je podmíněně přípustný.

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.

Část méně hodnotné zemědělské půdy a půdy zejména při drobných tocích je možné zalesnit.

Návrhy záboru PUPFL:

V návrhu **není žádný zábor** lesní půdy.

14. NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH

Tato kapitola bude doplněna na základě řízení o návrhu územního plánu.

15. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

a) Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona

Připomínky k návrhu ÚP v rámci zveřejněného společného jednání dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona uplatnili:

1. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v ČB

Doručeno 3. 11. 2015

Text připomínky

Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích, na základě zveřejnění návrhu územního plánu Záboří dne 29. 9. 2015 vydává toto vyjádření ve smyslu § 32 písm. f zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, (dále památkový zákon) k návrhu územního plánu Záboří:

- a) Pořizovatelem návrhu územního plánu Záboří je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování. Návrh územního plánu byl zveřejněn na elektronické úřední desce magistrátu města na adrese <http://www.c-budejovice.cz>. Územní plán je pořizován pro celé území Obce Záboří. K posuzované územně plánovací dokumentaci již vydal Národní památkový ústav (generální ředitelství v Praze) písemné vyjádření k návrhu zadání Územního plánu Záboří.
- b) Z hlediska památkové ochrany se v řešeném území nachází vesnická památková rezervace (VPR) Záboří, vesnická památková zóna (VPZ) Lipanovice a VPZ Dobčice a řada nemovitých kulturních památek, které jsou též zmíněny v návrhu územního plánu. Celé řešené území leží v navrhované krajinné památkové zóně (KPZ) Podhůří Blanského lesa.
KPZ Podhůří Blanského lesa zahrnuje soubor malebných jihočeských vesnic, prezentujících charakteristickou lidovou architekturu selského baroka. Vesnice jsou dotvářeny okolní krajinou, která je na tak malém území značně rozmanitá. Ve východní části území jsou otevřené roviny bohatě protkané rybníky, směrem k západu se reliéf krajiny zvedá a na jižní a západní straně zájmového území vytváří pohledové panoráma. Krajinné úpravy uvnitř zájmového území mají přímou návaznost na jednotlivé obce. Jež jsou propojeny rozsáhlou soustavou alejí se skupinami stromů a solitérami, provázející dochovanou historickou cestní síť mezi obcemi. Ty spolu se zelení zahrad a sadů na okraji sídel určují odraz sídel v krajině.
- c) Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích doporučuje uplatnit v návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Třeboň tyto požadavky:
 - ad) bod g) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**
 - v zastavěných a zastavitelných plochách nebude překročena stávající výšková hladina zástavby
 - **I. plochy bydlení:** maximální výška staveb bude 1 NP a podkroví s výjimkou lokality 16 a úprav stávajících vícepodlažních budov; boudy do 40 m² zastavěné plochy v zahradách na území VPR a VPZ lze umísťovat na půdorysech zaniklých budov nebo v návaznosti na stávající objekty, přitom musí svým měřítkem, tvarem a materiálem odpovídat charakteru staveb ve VPR a VPZ

- **III. plochy rekreace – rekreační, IV. plochy rekreace – sportovní:** budou vyloučeny stavby pro individuální rekreaci
- **V. plochy občanského vybavení:** nové stavby lze umísťovat pouze na půdorysech zaniklých budov nebo v návaznosti na stávající objekty, přitom musí svým měřítkem, tvarem a materiálem odpovídat a charakteru staveb ve VPR a VPZ
- **VII. plochy smíšené obytné:** minimální výměra pozemku bude 900 m², v lokalitách 21, 22 a 24 bude 1200 m²; boudy do 40 m² zastavěné plochy v zahradách na území VPR a VPZ lze umísťovat na půdorysech zaniklých budov a v návaznosti na stávající objekty, přitom musí svým měřítkem, tvarem a materiálem odpovídat a charakteru staveb ve VPR a VPZ.
- **X. plochy výroby a skladování:** u jednotlivých ploch budou vyhrazeny pásy pro pohledově izolační zeleň v šíři 10 m od silnice; fotovoltaické zařízení může být umístěno pouze mimo území VPR a VPZ a jejich pohledový kontakt, a to jen na střechy objektů;
- **Odůvodnění:** režim památkové ochrany území VPR a VPZ je stanoven ve smyslu § 32 písm. f památkového zákona. Cílem stanovení podmínek pro využití plochy a prostorových regulativů v nové zástavby by mělo být respektování kulturních a historických hodnot těchto území.
- V rámci řešeného území se mohou nacházet prvky kulturní krajiny, které sice nejsou v režimu památkové ochrany, tj. památkového zákona, ale které mohou vykazovat významné hodnoty. Území navrhované KPZ Podhůří Blanského lesa má vysoké estetické, přírodní i kulturně historické hodnoty, jež zasluhují odbornou ochranu. Udržení rázu historicky hodnotné krajiny, zejména dochovaného hodnotného obrazu sídel v krajině, je v zájmu státní památkové péče.
- Z hlediska **zájmu** státní památkové péče nemáme k výše posuzovanému návrhu Územního plánu Záboří další zásadní připomínky.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje v následujícím rozsahu.

Příslušné části návrhu ÚP budou upraveny následovně (v souladu se závěry z dohodovacího jednání s dotčeným orgánem – Agentura ochrany přírody a krajiny – záznam z dohodovacího jednání je součástí dokladové části ÚP).

1. kap. 2a) ÚP *Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany* bude doplněno: „Výška nově navrhovaných objektů bude respektovat a nepřekračovat výškovou hladinu stávající zástavby jednotlivých sídel“.
2. V podmínkách využití pro plochy bydlení (I) bude regulativ stanovení počtu NP upraven i s odkazem na platný ÚPO Záboří takto:
 - „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 2NP bez podkroví, a to za podmínky prokázání vhodnosti tohoto řešení formou zákresu do celé fronty a prokázání vhodnosti a nenarušení daných hodnot území.
 - Dále je přípustné provádět rekonstrukci a úpravy stávajících objektů majících více než 2 NP s tím, že nebude dále navyšován jejich objem.“
3. Úprava podmínek využití pro plochy rekreace – rekreační (III) a plochy rekreace – sportovní (IV) byla dohodnuta následujícím způsobem:

- plochy 35 a 36 budou vymezeny jako plochy se způsobem využití plochy rekreace – sportu (IV), přičemž v podmínkách využití těchto ploch (IV) bude pro objekty stanoven regulativ max. zastavěné plochy 50 m².
4. Úprava podmínek využití pro plochy občanského vybavení (V) je respektována, neboť v ÚP, kap. 2a) *Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany*, je mj. uvedeno a popsáno, že jednotlivá sídla ve správním území jsou tradičním i sídly vesnického osídlení a u přestaveb a přístaveb těchto hodnotných objektů je nutno dodržet principy skladby původních stavení a včetně charakteru jejich zastřešení, i když se nejedná o památkově chráněné objekty.
5. Úprava podmínek využití pro plochy smíšené obytné (VII) byla dohodnuta tímto doplněním textu:
- „minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu v zastavitelných plochách (tj. mimo zastavěné území) je 900 m²;
 - pro plochu 24 se stanovuje minimální výměra pro umístění rodinného domu pozemku 1200 m²;“
 - regulativ velikosti pro zahradní boudy (50 m²) bude nahrazen „40 m²“.
- Dále bylo dohodnuto, že plocha 22 bude v návrhu ÚP vymezena jako plocha veřejných prostranství – zeleň (VI).
6. Úprava podmínek využití pro plochy výroby a skladování (X) byla dohodnuta následujícími doplněními textu:
- pro plochy 51 a 52 se stanovuje požadavek na vymezení pásu pohledově izolační zeleně v šíři 5 – 10 m.
 - dále se doplňuje podmínka, že fotovoltaická zařízení jsou přípustná pouze na střeších (za předpokladu respektování ostatních předpisů, mj. poloha mimo VPZ).
7. Dále bylo na základě připomínek obce dohodnuto, že:
- I. v sídle Záboří budou plochy 07 a 08 v návrhu ÚP vymezeny jako plochy občanského vybavení s tím, že bude stanoveno:
 - „přípustnost bytových domů, které budou součástí areálu se stanovenou sociální charakteristikou (např. areál pro seniory);
 - nepřípustnost samostatných rodinných domů, objektů individuální rekreace a dalších objektů pro bydlení, které nesplňují podmínku, jak je uvedeno v přípustném využití.
 - podmínky prostorového uspořádání pro plochy občanského vybavení - max. podlažnost bytových domů - 1 NP a obytné podkroví.
 - II. v sídle Záboří budou plochy 09, 10 a stávající plochy výroby a skladování (X) řešeny dle platného ÚPO, tzn. na úkor ploch 09 a 10 bude rozšířena plocha výroby a skladování (X) – viz grafická příloha zápisu č. 1 (plocha plně hnědě vyznačena s indexem IV.)
 - III. v sídle Záboří bude v rozsahu plochy rekreace – rekreační (viz příloha č. 2 zápisu) vymezena plocha přestavby se způsobem využití plochy smíšené obytné v níž v souladu s bodem 5 tohoto zápisu nebude platit regulativ minimální výměry

2. Miroslav Neužil, Dobčice 31, 373 84 Dubné
doručeno 14. 10. 2016

Text připomínky

Připomínka k návrhu územního plánu Záboří

Jako vlastník pozemků (LV 190) v katastrálním území Lipanovice uplatňuji tímto připomínku k vystavenému návrhu územního plánu Záboří, a to zejména ve věci návrhu způsobu využití mých pozemků parc. č. 1595/1 a 1617 v katastrálním území Lipanovice.

Žádám, aby na částech pozemků parc. č. 1595/1 a 1617 v katastrálním území Lipanovice, které jsou vymezeny mezi stávající komunikací a navrženou komunikací II. třídy byla umožněna zástavba, a to následovně:

- 1) Na části pozemku parc. č. 1595/1 zástavbu smíšenou obytnou, a to v návaznosti na okolní stávající zástavbu (západně) a navrženou plochu č. 32 jižně.
- 2) Na zbývající části pozemku parc. č. 1595/1 a 1617 pak zástavbu určenou pro zemědělské účely, a to v návaznosti na protilehlou plochu výroby a skladování, označenou v návrhu ÚP č. 31. Současně požaduji, aby i ve způsobu využití „plochy výroby a skladování“ byly umožněny stavby pro zemědělství (včetně možnosti parkování zemědělských strojů).
- 3) Na části pozemku parc. č. 1595/1 (viz. přílohy), a to severně od navržené přeložky III. třídy, která je součástí plochy zemědělské, žádáme o doplnění přípustné stavby seníku, jako stavby zemědělské prvovýroby, a to o velikosti větší než 50 m² (přibližně 20x75m), která je podmíněně přípustná dle zveřejněného návrhu ÚP.

Odůvodnění:

Výše uvedené připomínky vyplývají ze skutečnosti, že na uvedených pozemcích zemědělsky hospodařím, potřebuji vybudovat odpovídající zázemí pro, např. chov dobytka (seník) a rovněž chráněné odstavování jednotlivých zemědělských strojů. Stávající usedlost nedostačuje rozměrově, ani jako zázemí pro stroje a už vůbec ne, pro jakékoliv skladování zásob (obilí, seno, senáž). Navíc, s ohledem k protipožární bezpečnosti nelze tyto stavby realizovat a mnou navrhované umístění seníku má velmi dobrý přístup z komunikací jak obecních, tak státních, nehrozí nebezpečí požáru od okolo projíždějících vozidel, je umístěn v nejhorší možné půdě na tomto pozemku (téměř na skále) a mimo záplavovou oblast zdejšího zatrubněného potoka (zkušenost z R2002).

Uvedené připomínky korespondují s mými požadavky, které jsem písemně předal již na obecní úřad na jaře letošního roku.

Děkujeme předem za kladné vyhodnocení naší připomínky.

Vyhodnocení

Připomínce se vyhovuje, a to v rozsahu, jak bylo dohodnuto na dílčích jednáních z hlediska ochrany přírody a krajiny, ochrany ZPF a závěry jednání s Národním památkovým ústavem.

(zápisy z jednotlivých jednání jsou součástí dokladové části)

Příslušné části návrhu ÚP budou upraveny ve smyslu následujícího:

- za předpokladu realizace dále přeložky komunikace (plocha 47) bude západní část pozemku parc. č. 1595/1 v k. ú. Lipanovice, vymezená právě zmíněným návrhem přeložky stávající komunikace, vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná (VII);
- zbývající (východní) část pozemku parc. č. 1595/1 a pozemku parc. č. 1617 v k. ú. Lipanovice bude v návaznosti na plochu 31 vymezen jako zastavitelná plocha výrobní a skladování (X);

- v ploše zemědělské (XIII) bude pro pozemek parc. č. 1595/1 v k. ú. Lipanovice podmíněně umožněno umístění stavby seníku o maximální výměře 200 m², a to za podmínky prokázání, že se stavba nebude negativně uplatňovat z hlediska krajinného rázu.

3. Obec Záboří, Záboří 15, 373 84 Dubné

Doručeno 11. 1. 2016

Text připomínky

Žádost o změnu využití plochy ve zpracovávaném územním plánu obce Záboří

Na základě žádosti společnosti EE 3000, s.r.o. Vráto 87, zastupitelstvo obce Záboří schválilo na svém zasedání dne 8. 1. 2016 změnu funkce plochy pro bydlení na parc. č. 1660/20 v kat. území Záboří u Českých Budějovic na plochu občanské vybavenosti, tak aby jejich záměr vybudování areálu pro seniorskou péči byl v souladu s novým územním plánem obce.

Z tohoto důvodu vás jako pořizovatele územního plánu žádáme o zanesení této schválené změny do pořizovaného územního plánu.

Vyhodnocení

Připomínce se vyhovuje, a to v rozsahu, jak bylo dohodnuto na dílčích jednáních.

(zápis z dohodovacích jednání je součástí dokladové části).

Příslušné části návrhu ÚP budou upraveny ve smyslu následujícího:

- plochy označené v návrhu ÚP 07 a 08 budou vymezeny jako plocha občanského vybavení s tím, že zde budou přípustné: „bytové domy, které budou součástí areálu se stanovenou sociální charakteristikou (např. areál pro seniory)“;
- v nepřipustných funkcích tohoto způsobu využití (VI) bude formulace z návrhu ÚP (tj. „nepřípustnost samostatných objektů pro bydlení a individuální rekreaci“) nahrazena takto: „nepřípustnost samostatných rodinných domů, objektů individuální rekreace a dalších objektů pro bydlení, které nesplňují podmínku, jak je uvedeno v přípustném využití.“
- bude stanoven požadavek na stanovení podmínek prostorového uspořádání pro plochy občanského vybavení - max. podlažnost přípustných bytových domů - 1 NP + podkroví.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění obsahuje texty na str. 31 až 56.

Grafická část odůvodnění obsahuje přílohy:

Výkres č. II/1 - Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres č. II/2 - Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres č. II/3 - Výkres záborů půdního fondu	1 : 5 000.