

# ÚZEMNÍ PLÁN

# ZÁBOŘÍ

ORP České Budějovice  
Jihočeský kraj

Návrh pro společné jednání

## Textová část

**Objednatel: Obec Zábοř**

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

**Pοřizovatel: Odbor ÚP Magistrátu města České Budějovice**

oprávněná osoba Ing. Luboř Lacina, vedoucí odboru  
370 01 České Budějovice

**Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO**

autor. architekt ČKA 00121  
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice  
č.zakázky: 04-12  
červen 2015

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**Tento územní plán vydává:**

Zastupitelstvo obce Záboří

Datum nabytí účinnosti:

**Úřední osoba pořizovatele:**

Pořizovatel: Odbor ÚP Magistrátu města České Budějovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Luboš Lacina

Podpis:

Úřední razítko:

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Obsah návrhu územního plánu

1. vymezení zastavěného území ...str.4
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ...str.4
3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...str.9
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování ...str.12
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 ...str.16
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 umíst'ování 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) ...str.18
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 ...str.26
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 ...str.27
9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50odst. 6 stavebního zákona ...str.27
10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření ...str.27
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 ...str.27
12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...str.28.

### Obsah odůvodnění územního plánu

1. postup při pořízení územního plánu ...str.29
2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...str.29
3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování ...str.32

4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	...str.33
5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	...str.34
6. vyhodnocení splnění požadavků zadání	...str.34
7. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	...str.41
8. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	...str.41
9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona	...str.42
10. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	...str.42
11. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	... str.42
12. výčet záležitostí nadmístního významu , které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	...str.43
13. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	...str.43
14. návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	...str.47
15. vyhodnocení uplatněných připomínek	...str.47
16. údaje o počtu listů odůvodnění a počtu výkresů k němu připojené grafické části	...str.48.

## **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 31.12. 2014.

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**

2a) 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**, dochovalo se zde řada staveb vesnické architektury a objektů **zemědělských usedlostí**, typických pro tento region, které spoluvytvářejí charakter sídel, včetně tradičního charakteru prostoru centrální návsi. U přestaveb a přístaveb těchto 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.

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.

#### 2b) 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.

Podél komunikací jsou místy stromořadí, často ovocných dřevin (jabloně). Druhovú 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 střemcha obecná, vrba popelavá, vrba ušatá, vrba jíva, bez černý, trnka obecná, bříza bílá, topol osika ap.

Dominantní návsní 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.

2c) 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:

Památka	číslo rejstříku
<b><u>Záboří</u></b>	
- areál zem. usedlosti čp.2	<b>601</b> (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlív, 5-stodola)
- areál usedlosti (statek) čp.12	<b>602</b> (1-obytné,2-brána a branka,3-špýchar, 4-chlív, 5-stodola)
- areál usedlosti (statek) čp.18	<b>603</b> (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlív, 5-stodola)
- areál zem. usedlosti čp.15 a 65	<b>604</b> (1-špýchar,2-obytné,3-brána,4-boží muka s ohradní zdí,5-stodola, 6-chlévy, 7-stáje, bývalý mlýn)
- areál usedl. (statek) čp.20 a 40	<b>605</b> (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	<b>606</b> (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	<b>607</b> (1-obytné,2-brána a branka,3-špýchar, 4-kolna,5-chlív,6-stodola)
- kaple návesní	<b>608</b>
- mohylové pohřebiště	<b>5589</b>
- mohylové pohřebiště-les	<b>5590</b>
- areál zem. usedlosti čp.5 a 33	<b>5617</b> (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	<b>5618</b> (1-výměnek čp.6, 2-stodola čp.6)
- areál zem. usedlosti čp.25 a 41	<b>5619</b> (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	<b>5620</b> (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		
<b><u>Dobčice</u></b>		
- 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		
<b><u>Lipanovice</u></b>		
- 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 200m 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
- stavební aktivity zahrnující objemnější zemní práce budou konzultovány s archeologickým pracovištěm Jihočeského muzea v Českých Budějovicích.

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 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, a který je doporučeno respektovat:

- návrh každé stavby musí být sám o sobě harmonický a harmonicky musí působit i v prostředí a v krajině
- stavební čára se musí přizpůsobit starší okolní zástavbě
- tvar a situování staveb se musí podřizovat modelaci terénu (převažující hřeben střechy podél vrstevnic, v odůvodněných případech kolmo)
- půdorys má být obdélníkový či skladbou obdélných objektů do tvaru L nebo U, se šířkou průčelí do 9 m
- objekty budou přízemní, s úrovní přízemí u vstupu max. 45 cm nad terénem
- výjimečně v návaznosti na stávající objekty o 2 podlažích lze připustit i objekty dvoupodlažní, za podmínky odsouhlasení zákresu do celé fronty se Správou CHKO
- střecha sedlová, výjimečně polovalbová, o symetrickém sklonu zásadně 40 - 45°, kolny a hospodářské objekty mohou mít i střechu pultovou o sklonu 25 - 40°
- krytiny střech keramické, příp. betonové tašky, nejlépe bobrovky, červené, červenohnědé, terakotové, výjimečně na podružných objektech šablony rovné (nevhodné jsou vlnovky, plech ap.)
- osvětlení podkroví převážně ze štítu, nebo vikýři (odděleně pro každé okno), tvar vikýřů musí organicky navazovat na střechu, nedoporučují se střešní okna
- nevhodné jsou ploché přístavky vstupní předsíně, balkony ap.
- přesahy střech ve štítu mají být minimální, lépe v rovině štítu, u okapu do 30 - 40 cm, pokud střecha kryje zápraží tak asi 90 cm
- štít průčelí musí být vždy symetrický včetně rozvrhu oken, v podkroví jsou vhodnější okna menší



- okna a dveře obdélníkové na výšku, výjimečně čtverec, jen podružné otvory podkrovní či sklepní mohou být ležaté, okna budou křížem dělená, barvy doporučené bílé, přírodní dřevo, tmavě zelené ap. (nevhodná okna plastová s černým gumovým lištováním)
- široké otvory je vhodné segmentově zaklenout
- vnější povrchy hladké, bílé nebo tónované, odstíny přírodních pastelových pigmentů, světlé, zcela nevhodný je břizolit, cementové stříkané omítky a omítky zdrsňené
- na fasádách nepoužívat obklady, umělé hmoty, plech, doporučeno dřevo, zvláště silných dimenzí (nad 16 cm), kámen citlivě zpracovaný se zatřenou sparou
- původní architektonické prvky a dekorace vzniklé před r.1900 zachovat
- sokly jsou vhodné z hrubé omítky, řezaného kamene většího formátu, režné keramiky
- zábradlí dřevěná, se svislým členěním, nebo překryvaná prkna
- oplocovat lze jen pozemky kultury zahrada a stavební, ploty masivní plaňkové, s možností nízké podezdívky či obrubníku, cca 130 vysoké, do úzkých dřevěných, celokamenných, zděných nebo betonových pilířků, pro pastvu lze zřídit pouze ohradník nebo ohradu z vodorovných dřevěných tyčí
- stavby specifické (vícebytové, provozní, výrobní, garáže) posuzovat případ od případu, s maximální výškou okapní římsy 6 m a sedlovou střechou nad 30°.

Základním **kriteriem stavební činnosti** 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.

### **3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### 3a) 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 Záborem prochází frekventovanější silnice III.třídy Č.Budějovice - Lhenice přímo návsi. S ohledem na její malé dopravní zatížení se s 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.

### 3b) 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. Dobčice**

Číslo plochy	Navržený způsob využití	Doplňující plochy	Podmínka	Převzato	Přes tavba	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	Bydlení	ZTV	US3	ÚPO		
08	Veřejná prostranství-zeleň		US3	ÚPO		
09	Smíšené obytné			ÚPO		Dešt.kan.
10	Bydlení-zahrady			ÚPO		OP zem.
11	Rekreace-sportovní					
12	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	OP VN
13	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR
14	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
15	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
16	Bydlení	ZTV	US4	ÚPO část	PP	
17	Rekreace-sportovní			ÚPO	PP	OPVN,VPR
18	Veřejná prostranství-zeleň			ÚPO		VPR,vodovod
19	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	
20	Bydlení	ZTV	US5			
21	Smíšené obytné	ZTV				
22	Smíšené obytné	ZTV	US6			OP sil.
23	Veřejná prostranství-zeleň		US6			OP sil.

24	Smíšené obytné	ZTV	US7	ÚPO část		OP sil.
25	Rekreace-sportovní			ÚPO		
26	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO		OP výr.
27	Dopravní infrastruktura-silnice			ÚPO		

## 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-rekreační			ÚPO	PP	
36	Rekreace-rekreační					
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
45	Dopravní infrastruktura-silnice			ÚPO		
46	Dopravní infrastruktura-silnice			ÚPO		
47	Dopravní infrastruktura-silnice			ÚPO		
48	Vodní a vodohospodářské	Rybník	Volná krajina	ÚPO		OP lesa,USES
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			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, viz tabulka.

#### **4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

##### **4a) 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 na 4 místech napřímení této trasy, hlavně z bezpečnostních důvodů.

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 žádoucí počítat do budoucna s úpravou šířky vozovky (pokud možno na 6 m - pokud to umožní stávající šířka uliční čáry) a s vybudováním alespoň jednostranného chodníku.

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

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

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

**4b) koncepce technické infrastruktury** navazuje na stávající hlavní řady a rozvody.

##### **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. Stávající jednotná kanalizace bude zachována pro odvádění dešťů.

## 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 kabelem. Na návsi jsou veřejné telefonní stanice.

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

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

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

## **Odpady**

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

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

## **4c) 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 havarii, 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.

V nové výstavbě je doporučeno min. 50% RD podsklepit. Je uvažováno s maximálním využitím vhodných prostor pro PRÚ-BS. Upřednostňovány budou stavby objektů se zapuštěným podlažím, popř. s úrovní podlahy více než 1,7 m pod úrovní okolního terénu, s ochranným koeficientem K0 minimálně 50.

Navrhované úkryty jsou umístovány v dobře přístupných místech při pěších a motorových komunikacích a v prostorách s možností vyšší kapacity ukryvaných. Při navrhování objektů pro ukrytí je nutné zohlednit možné zdroje ohrožení, doběhové vzdálenosti, možnost vyprošťovacích prací, evakuaci apod.

V mimořádně nepříznivých podmínkách (např. nenadále 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 - PRŮ-BS-PZ.

Civilní ochrana zahrnuje komplex opatření k ochraně zdraví a životů obyvatelstva, materiálních hodnot a vytváří nezbytné podmínky pro přežití v případě mimořádné události.

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 lze řešit 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.

#### **4d) koncepce občanského vybavení**

Pro občanské vybavení nekomerční nejsou v návrhu vymezeny nové plochy.

#### **4e) koncepce veřejných prostranství**

Hlavním veřejným prostorem je prostor návsi, který je historicky vymezen, a to v každém ze tří sídel. Kolem této návsi jsou soustředěny objekty občanské vybavenosti. Plocha návsi je nezastavitelná, případně podmíněně zastavitelná na základě územní architektonické studie.

Mimo to je vymezena celá řada menších ploch – ploch veřejné zeleně, a to u občanské vybavenosti, u ploch bydlení, výroby, u ploch sportu a rekreace. Tato zeleň může být doplněna odstavními plochami, dětským hřištěm a odpočinkovými kouty.

### **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**

#### ***5a) 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.

#### ***5b) 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 biokoridor s vloženými regionálními i lokálními biocentry a další lokální prvky. Do řešeného území od západu zabíhá regionální **biocentrum RBC 613**.

#### **Podmínky využití ploch 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.

Nepřípustné využití: Umístování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umístování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

#### **Podmínky pro využití ploch 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: Je možné umístit liniové stavby (např. silnice III, třídy, vodovody, vedení VN), které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářské zařízení, čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkci skladebných částí ÚSES.



**Nepřípustné využití:** Umístování jakýchkoliv staveb – mimo podmíněně přípustné, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umístování staveb, 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 TI dle návrhu.

**Nepřípustné využití:** Umístování dalších staveb, které jsou specifikovány v přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umístování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

**5c) 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.

**5d) 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 vyběžení 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.

**5e) vymezení ploch pro rekreaci**

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

Lokalita u Lipanovického rybníka je územně stabilizovaná.

**5f) 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 západně od Dobčic (úpatí Bukové hory), vhodné k těžbě kamene.

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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**6a) 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. 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.**

**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, které 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).

*6b) 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, frontu fasád kolem návsi
- max. výška staveb 2 NP a podkroví
- v zahradách pouze zahr. boudy do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (dále ZP) s výškou do 6 m

- stavby nesmí přesáhnout 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%,  
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  
záměry naplňující parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmítní záměry v územním plánu vymezeny  
stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování,  
provozy 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 zastavěné plochy max. 50 m<sup>2</sup>, výšky max. 1NP a podkroví  
plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně, zahrady

### **nepřípustné:**

samostatné stavby pro bydlení,  
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,  
stavby, které by přesáhly zastavitelnost plochy 15%,  
provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

**IV. plochy rekreace - sportovní****hlavní využití:**

sport

**přípustné:**

stavby, 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 50 m<sup>2</sup>

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.,

související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň

**nepřípustné:**

samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,

provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

**VI. plochy veřejných prostranství - zeleň****hlavní využití:**

veřejná prostranství

**přípustné:**

zeleň liniiová a plošná, park a rekreační les

stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,

stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně,

drobná parková a sadovnická architektura,

stavby vodo hospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření,

reklamní zařízení apod.

**nepřípustné:**

provozy a činnosti, které jsou provázány 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, výjimečně dvojdomy občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území, rodinné penziony, služby a výroba a skladování nepřekračující užitnou plochou funkci bydlení  
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.

### **nepřípustné:**

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

### **podmínky prostorového uspořádání:**

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

- nenarušit kompoziční průhledy a pohledy na dominanty, fronty návsi
- max. výška staveb 1 NP a podkroví
- v zahradách pouze zahradní boudy do 50 m<sup>2</sup> ZP s výškou do 6 m do hřebene
- stavby nesmí přesáhnout 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

### **podmíněně přípustné:**

pod podmínkou, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití:

- zeleň liniiová a plošná
- odstavné a parkovací plochy, točny a zastávky

- stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, křížení tras, protihlukové úpravy apod.

**nepřípustné:**

provozy a činnosti neuvedené výše.

**IX. plochy dopravní infrastruktury – ostatní komunikace****hlavní využití:**

pozemní komunikace, odstavné a parkovací plochy

**přípustné:**

místní a účelové komunikace včetně odstavných ploch, zeleň liniová a plošná, stavby dopravní a technické infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, drobné vodoteče, drobná uliční architektura

**nepřípustné:**

provozy a činnosti neuvedené výše.

**X. plochy výroby a skladování****hlavní využití:**

výroba a skladování

**přípustné:**

stavby pro průmyslovou výrobu, výrobní služby, skladování pouze denního provozu  
stavby technické a dopravní infrastruktury sloužící potřebě funkčního využití  
technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)  
fotovoltaické zařízení,  
zeleň plošná, liniová  
vodní a vodohospodářské plochy  
sklárky a sběrný odpadů

**nepřípustné:**

stavby neuvedené jako přípustné  
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  
sklárky 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:**

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  
záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny ostatní stavby, zejména skládky a sklady chemikálií a pohonných hmot.

**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 krajinná zeleň, prvky územního systému ekologické stability pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji ploch.

**podmíněně přípustné:**

stavby dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu stavby pro ochranu přírody vodohospodářské stavby – sloužící k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny menší stavby pro zemědělské hospodaření (do 50 m<sup>2</sup> ZP na pozemku) a myslivost

**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 a podmíněně přípustných  
záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny výstavba ostatních objektů neuvedených výše.

**XIV. plochy lesní****hlavní využití:**

les



**přípustné:**

plochy lesa (PUPFL), rekreační lesy  
výstavba malých vodních nádrží 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 - v nezbytném rozsahu

**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 a podmíněně přípustných  
záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny  
výstavba ostatních objektů.

**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 – v min.rozsahu.  
pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce  
technická infrastruktura – pouze pokud nepoškozuje biologickou funkci přírodní plochy.  
prvky územního systému ekologické stability

**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 a podmíněně přípustných  
záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny  
ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

**6c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity):**

- ochranné pásmo silnic
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranné pásmo ČOV
- 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
- pásmo 50 m od kraje lesa
- významné krajinné prvky, chráněné stromy, interakční prvky apod.

**Navržené limity - výstupní:**

- OP vedení VN
- zmenšení rozsahu OP výrobního areálu Zábouří
- OP 50 m okolo navržených ČOV Zábouří a Lipanovice.

**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.

<b>Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ a opatření /VPO/ pro které lze vyvlastnit</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Název</b>	<b>Poznámka - zdůvodnění</b>
<b>VPS 1</b>	ČOV a související kanalizace Zábouří	Čištění odpadních vod
<b>VPS 2</b>	Kanalizační řad Zábouří	Odvedení splašků na ČOV
<b>VPS 3</b>	Propojující naučná stezka Zábouří	Zpřístupnění rekreačních a vyhlídkových lokalit
<b>VPS 4</b>	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
<b>VPS 5</b>	Nová trafostanice a přívodní vedení VN Zábouří západ	Zásobování nové výstavby el.energií
<b>VPS 6</b>	Napřímení silnice	Zvýšení bezpečnosti dopravy
<b>VPS 7</b>	Napřímení silnice	Zvýšení bezpečnosti dopravy
<b>VPS 8</b>	Napřímení silnice	Zvýšení bezpečnosti dopravy
<b>VPS 9</b>	Silniční obchvat Dobšice	Zvýšení bezpečnosti a přehlednosti dopravy
<b>VPS 10</b>	ČOV a související kanalizace Dobšice	Čištění odpadních vod
<b>VPO11</b>	Dočišťovací rybník Dobšice	Bezpečné odvedení spl.vod
<b>VPS 12</b>	Propojující MK a kanalizace	Obsluha území
<b>VPS 13</b>	Trafostanice a přívodní vedení VN Dobšice	Zásobování území el.energií
<b>VPO14</b>	Rybník Vašek	Protizáplavové opatření v krajině
<b>VPS 15</b>	Propojení vodovodů	Zásobování vodou z vodních zdrojů

<b>VPS 16</b>	Propojení vodovodů	Zvýšení využitelnosti VZ
<b>VPS 17</b>	Trafostanice a přívodní VN Lipanovice	Zásobování území el.energií
<b>VPS 18</b>	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 odst. 1 katastrálního zákona**

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

**9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V územním plánu není vymezena 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, US7 – rozvojové plochy v Záboří
- plocha US8 – plocha přestavby v Dobčicích
- plocha US9 – 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 a ochrany před záplavami, 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. Dále musí vyřešit ochranu chráněných objektů v ploše a v jejím okolí proti hluku z dopravy a z provozů výroby a skladování.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el.energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kap.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 5 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 2 až 28
- **grafická část** 3 výkresy:

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

## B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1. postup při pořízení územního plánu

Návrh Územního plánu Zábokří (dále jen územní plán) byl 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 Zábokří č.7/2014 dne 4.7.2014.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh Územního plánu Zábokří. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Zábokří pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Zábokří a sousední obce se konalo dne ..... Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne ..... souhlasné stanovisko.

Projektantem územního plánu je ÚP Studio České Budějovice, Ing. arch. Stanislav Kovář (ČKA 00121), pořizovatelem je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.

### 2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

#### Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění 1.aktualizace není území obce Zábokří 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 územním plánu 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 přístupováno 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 nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu.

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

Navrhované řešení územního plánu 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 vymezení rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

S PÚR 1.aktualizace je návrh územního plánu v souladu.

#### Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace jsou vymezeny na území obce Zábouří tyto konkrétní záměry:

- RBC 613 – ÚP Zábouří dle podmínek v území zpřesňuje jednotlivé prvky územního systému ekologické stability a navazuje na ně prvky lokálními.

V návrhu ÚP Zábouří jsou zohledněny priority výrokové části ZÚR ve znění 1. aktualizace. Jsou zohledněny stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) ZÚR ve znění 1. aktualizace. Územní plán Zábouří 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 záborů 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.

Územní plán Zábouří 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.

Územní plán Zábouří 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. Územní plán 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.

Územní plán 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.).

Územní plán 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.

Územní plán zohledňuje vymezení cílových charakteristik krajiny. Obec Zábोří se nachází v těsné návaznosti na území CHKO Blanský les. Tomu odpovídá také její zařazení do cílové charakteristiky krajiny – krajina lesoplní a lesní. Řešení územního plánu 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. Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v ZÚR JČK.

#### **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území:**

Z hlediska širších vztahů byla provedena koordinace dopravní návaznosti území na dopravní řešení okolních obcí. Územní plány sousedních obcí navazují na řešení zásobování vodou. Dále jsou zohledněny další vazby na okolní území (především z hlediska územního systému ekologické stability), vyplývající z územně plánovacích dokumentací sousedních obcí. Přes hranici obce zasahují přívody vody, telekomunikací, elektrické energie, dále ochranná pásma, chráněná území, cestní síť a prvky ÚSES.

Obec Zábоří 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.

### 3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

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.

Územní plán 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. Územní plán 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.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozborech 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 územního plánu 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 územního plánu 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 územního plánu „urbanistické



koncepte“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Územním plánem 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 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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 územního plánu 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 územním plánu 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 Záboří nevymezuje plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů.

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

#### **4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

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.

## **5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů**

*Tato kapitola bude doplněna na základě společného jednání a řízení o návrhu.*

## **6. vyhodnocení splnění požadavků zadání**

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

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.

Návrh 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 návrhu územního plánu bylo 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 česobudějovického 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 Chrást'any - Záboří - Čakov - Dubné**. Silnice má regionální dopravní význam a představuje jednu ze tří spojnic Českých Budějovic s Prachaticemi (atraktivní zejména pro autobusovou dopravu). V úseku mezi Lhenicemi a Dobčicemi vznikla až po druhé světové válce a jako taková představuje jednu z nejmladších silnic česobudějovického regionu. 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 (Branišovská 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 osamocené 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 narovnat trasu.

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 území 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 (až krumlovská) 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 návěs (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 Zábořím 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 Záboří a ze Záboří na Strýčice po 5 spojích.

Byl analyzován **hluk z dopravy** na silnici III/12253 v Záboří a Dobčicích. Z analýzy výsledků výpočtu vyplývá, že hladiny hluku 50 dB je v Záboří 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 m<sup>3</sup> a z vodojemu je zásobena veškerá zástavba Dobčic a přebytečná voda natéká do vedlejších vodojemů 2 x 150 m<sup>3</sup> 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, v projektu fy VIDEÁL PROJEKT je vypočtená průměrná denní potřeba 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 m<sup>3</sup> 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.-ých 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 m<sup>3</sup>, 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 návesním 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 JZ rozvojové lokality, o větev zásobující východní část a navrženo je též zásobování zástavby mezi Kamenným rybníkem a návsi 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 zaústíuje 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 km<sup>2</sup>, se sídlem ve Vyšném u Českého Krumlova. Nejvyšší horou je Klet' 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 močálovitě 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 síně a chlévy se vzdušnými plackami, s elipsovitými pasy. Ojedinelé se objevuje klenba na střední sloupek. Sýpky jsou zachovány větš. 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 návší včetně drobné návesní vybavenosti. Tyto plochy si zaslouží především pozornost, protože na návsi se soustřeďuje život obce. Rozlehlé návesní prostory často větší než budějovické náměstí působí impozantně, včetně návesních 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 kaplí poč.20.st.).

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 zač.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 4.b). 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 byla zapracována stanoviska dotčených orgánů, nové záměry investorů na území obce, průběžně projednávané v zastupitelstvu obce. Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje. Zadání územního plánu je splněno ve všech bodech.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je územní plán 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.



## 7. 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.

## 8. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích 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).

## **9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona**

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

## **10. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

## **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 1.aktualizaci.

## **13. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

### **13a) 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 šterkovitých, 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.úhřm 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 šterkovité, většinou s dobrým vodním režimem půd.

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

**47** – oglejené půdy na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké, až středně šterkovité 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 šterkovité 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 obdělávané 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. Odvod 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.

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 ČB:

**Celkem** je návrhem dotčeno **11,88 ha** ploch ZPF:

- 4,74 ha ploch orné půdy
- 2,04 ha ploch zahrad
- 4,87 ha ploch trvalých travních porostů.

**Z toho** novými návrhy dosud neodsouhlasenými je dotčeno pouze 11,88 - 8,87 ha, tj. **3,01 ha ZPF**. Z toho však jsou největší plochy - plochy pro bydlení převzaté z ÚPO (5,40 ha).

Ploch přestavby v ZÚ je navrženo 3,24 ha (27%).

**Urbanistický návrh vymezuje zastavitelné plochy, z toho je navrženo pro plochy bydlení 7,37 ha (z toho převzato 5,40 ha), plochy smíšené obytné 2,08 ha (převzato 1,28 ha), plochy rekreace-sportu 0,48 ha (převzato z ÚPO 0,25 ha), plochy veřejných prostranství 0,45 ha (převzato 0,34 ha), plochy dopravní 0,10 ha (0,10 ha), plochy výroby a skladování 0,50 ha (převzato z ÚPO 0,50).**

**Z těchto ploch je tedy většina převzata ze schváleného ÚPO a jeho změn – 8,87 ha, tj. 74%. Pro řadu ploch je podmínkou zástavby územní studie (US 1 až US 7), která musí řešit postup výstavby, ZTV i zastavitelnost ploch.**

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

**Celkem** je návrhem dotčeno **7,50 ha** ploch ZPF:

- 1,78 ha ploch orné půdy
- 1,91 ha ploch zahrad
- 3,81 ha ploch trvalých travních porostů.

**Z toho** novými návrhy dosud neodsouhlasenými je dotčeno pouze 7,50 – 5,61 ha, tj. **1,89 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 0,62 ha. Největší 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 (46%).

**Urbanistický návrh vymezuje zastavitelné plochy, z toho je navrženo pro plochy bydlení 1,15 ha (z toho převzato vše z ÚPO), plochy smíšené obytné 1,84 ha (převzato 1,54 ha), plochy rekreace 0,12 ha, plochy veřejných prostranství 0 ha, plochy dopravní-silnice 0,62 ha (vše převzato), plochy výroby a skladování 2,38 ha (převzato z ÚPO 1,53 ha).**

**Zdůvodnění:**

**Nejrozsáhlejší zábory jsou navrženy na půdách III. a IV. třídy ochrany – 10,75 ha v Zaboří, 5,16 ha v kú.Lipanovice.**

**Jedná se zejména o plochy převzaté ze starší dokumentace, již dříve odsouhlasené k záboru ZPF, kde příprava staveb již probíhá.**

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.

### **13b) 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.

Stavby nebudou povolovány ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa, kromě drobných staveb. Oplocování je možné v min. vzdálenosti 5 m od kraje lesa.

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**

*Tato kapitola bude doplněna na základě projednávání návrhu dle § 50 stavebního zákona a na základě řízení o návrhu územního plánu.*

**16. údaje o počtu listů odůvodnění a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění obsahuje texty na str. 29 až 48.

Grafická část odůvodnění obsahuje přílohy:

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



**SEZNAM PŘÍLOH:**

- **textová část**

- **grafická část návrhu: 3 výkresy**

**Výkres č.I/1 - Výkres základního členění území 1 : 5000**

**Výkres č.I/2 - Hlavní výkres 1 : 5000**

**Výkres č.I/3 - Veřejně prospěšné stavby, asanace 1 : 5000**

- **grafická část odůvodnění: 3 výkresy**

**Výkres č.II/1 - Koordinační výkres 1 : 5000**

**Výkres č.II/2 - Výkres širších vztahů 1 : 50 000**

**Výkres č.II/3 - Výkres záborů půdního fondu 1 : 5000.**

ÚZEMNÍ PLÁN

# ZÁBOŘÍ

ORP České Budějovice  
Jihočeský kraj

Návrh pro SJ

**Objednatel: Obec Zábοř**

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

**Pοřizovatel: Odbor ÚP Magistrátu města České Budějovice**

oprávněná osoba Ing. Luboř Lacina, vedoucí odboru

**Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO**

autor. architekt ČKA 00121  
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice  
červen 2015