PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Záboří

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Říjen 2026

Paré číslo: **1**

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.10.14 15:18:56 +02'00'

.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	4. 11. 2026
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 3 vydal:
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE ZÁBOŘÍ
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Pavla Kodadová - vedoucí odboru	
Razítko a podpis: Ing. Pavla Kodadová Digitálně podepsal Ing. Pavla Kodadová Datum: 2026.10.19 13:36:43 +02'00'	Razítko a podpis: Ing. Libor Drdáček Digitálně podepsal Ing. Libor Drdáček Datum: 2026.10.15 10:12:50 +02'00'

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU 4

a) postup pořízení územního plánu 4

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona 5

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 5

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 18

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 18

d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem 18

d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 19

d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje 19

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny 20

f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 20

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 20

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí 21

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 21

i.1 odůvodnění vymezení zastavěného území 22

i.2 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 22

i.3 odůvodnění vstupních limitů využití území 22

i.4 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 23

i.5 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 23

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 23

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 24

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 24

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 24

m.1 zemědělský půdní fond 24

m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa 25

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění 25

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 27

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení územního plánu

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je převedení ÚP Záboří do jednotného standardu dle vyhlášky č. 175/2024 Sb. vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Řešeným územím je celé správní území obce Záboří, tvořené katastrálními územími Záboří u Českých Budějovic a Lipanovice.

O pořízení Změny č. 3 ÚP Záboří rozhodlo Zastupitelstvo obce Záboří v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 283/2024., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákonů) na svém zasedání dne 13. 2. 2025 pod číslem 2/2025 a určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem pana Ing. Libora Drdáčka, starostu obce. Zároveň bylo v souladu s § 111 odst. 3 stavebního zákona rozhodnuto o sloučení společného jednání a veřejného projednání.

Pořizovatelem Změny č. 3 Záboří je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl požádán o pořizování podle § 25 písm. b) ve smyslu § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Protokol o předání pořizování byl podepsán dne 2. 4. 2025.

Zpracovatelem Změny č. 3 ÚP Záboří je projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice 3 zastoupený autorizovaným architektem Ing. arch. Jaroslavem Daňkem (ČKA 00 279).

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 31. 1. 2025 pod č. j.: KUJCK 15470/2025 stanovisko k obsahu Změny č. 3 ÚP Záboří v souladu s § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona. V části stanoviska k § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona konstatoval, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny na životní prostředí.

Návrh změny č. 3 ÚP Záboří pro společné jednání a veřejné projednání je zpracován podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání:

V souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo společné jednání a veřejné projednání sloučeno. Sloučené společné jednání a veřejné projednání (dále jen „sloučené projednání“) se uskutečnilo dne 6. 11. 2025.

V rámci sloučeného projednání bylo uplatněno 14 stanovisek dotčených orgánů, z toho 9 stanovisek bylo souhlasných, 4 stanoviska obsahovala požadavky, které budou respektovány a 1 stanovisko ministerstva kultury obsahovalo požadavky, které budou řešeny v rámci Zprávy o uplatňování a následně novou změnou ÚP Záboří, dále byly uplatněny 2 připomínky, kterým bylo navrženo nevyhovět. Vyhodnocení stanovisek a připomínek je součástí kap. c) a kap. n) odůvodnění Změny č. 3 ÚP.

V rámci stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Blanský les, ze dne 12. 11. 2025, č.j.: 6382/JC/25, bylo uplatněno stanovisko z hlediska § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém agentura nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 ÚP Záboří na životní prostředí.

Na základě vyhodnocení výsledků sloučeného projednání byl upraven zejména lokální ÚSES do souladu s „Aktualizací plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023“ a s „Plánem ÚSES CHKO Blanský les 2024“.

K vyhodnocení připomínek bylo uplatněno 5 souhlasných stanovisek dotčených orgánů.

Na základě vyhodnocení bylo nutné návrh Změny č. 3 ÚP Upravit a v rozsahu podstatné úpravy projednat na opakovaném projednání v souladu s § 103 odst.1 stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 25. 5. 2026 pod č. j.: KUJCK 68514/2026 stanovisko k podstatné úpravě návrhu Změny č. 3 ÚP Záboří v souladu s § 103 odst. 2 stavebního zákona, ve kterém krajský úřad konstatoval, že upravený návrh nemůže mít samostatně nebo ve spojením s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu a zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Záboří není požadováno.

Dne 15. 6. 2026 bylo uplatněno stanovisko nadřízeného orgánu, č.j.: KUJCK 75502/2026, ze kterého vyplývá, že návrh pro projednání obsahoval nedostatky, které však byly v předloženém návrhu pro opakované projednání odstraněny, a proto lze v pořizování Změny č. 3 ÚP Záboří pokračovat.

Změny provedené po veřejném projednání:

Na základě vyhodnocení sloučeného projednání bylo nutné návrh Změny č. 3 ÚP upravit. Zejména byl uveden lokální ÚSES do souladu s „Aktualizací plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023“ a s „Plánem ÚSES CHKO Blanský les 2024“. Úpravou došlo ke změnám v zajištění návazností na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí, které jsou popsány v kap. i.5. tohoto odůvodnění.

Opakované projednání:

Podstatná úprava byla projednána na opakované projednání, které se konalo dne 3. 8. 2026. v rámci opakovaného projednání bylo společné jednání a veřejné projednání v souladu s § 103 odst. 3 stavebního zákona spojeno.

V rámci opakovaného projednání bylo uplatněno 11 stanovisek dotčených orgánů, z nichž bylo 10 souhlasných a 1 souhlasné s upozorněním. Vyhodnocení stanovisek je součástí kap. c) odůvodnění Změny č. 3 ÚP.

V rámci stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Blanský les, ze dne 3. 8. 2026, č.j.: 4305/JC/26, bylo uplatněno stanovisko z hlediska § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém agentura nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů k podstatné úpravě návrhu změny č. 3 ÚP Záboří na životní prostředí.

V rámci opakovaného projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

Na základě vyhodnocení opakovaného projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu, proto nebylo nutné návrh Změny č. 3 ÚP dále upravovat dle § 103 stavebního zákona.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Záboří do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu. Současně je změnou ÚP zajištěn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a soulad s Aktualizací plánu lokálního ÚSES dle ORP České Budějovice 2023.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci sloučeného projednání bylo uplatněno 14 stanovisek dotčených orgánů, z toho 9 stanovisek bylo souhlasných, 4 stanoviska obsahovala požadavky, které budou respektovány a 1 stanovisko ministerstva kultury obsahovalo požadavky, které budou z části respektovány a z části budou řešeny v rámci Zprávy o uplatňování a následně novou změnou ÚP Záboří.

SOUHLASNÁ STANOVISKA:

1. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO RPOSTŘEDÍ, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY II

Značka: MZP/2025/210/3651

Dne: 3. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

2. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Značka: MPO 109331/2025

Dne: 9. 10. 2025

Souhlasné stanovisko.

3. MINISTERSTVO DOPRAVY

Značka: MD 67296/2025-520/2

Dne: 19. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

4. MINISTERSTVO VNITRA, ODBOR SPRÁVY MAJETKU

Značka: MV-136508-29/OSM-2015

Dne: 21. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

5. KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOČESKÉHO KRAJE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ EKOLOGIE KRAJINY, VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ A NATURA 2000

Značka: OZZL 126074/2025/jasl SO

Dne: 11. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

6. JIHOČESKÝ KRAJ, KRAJSKÝ ÚŘAD, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ OCHRANY PŘÍRODY, ZPF, SEA A CITES

Značka: OZZL 115976/2025/mato1 SO

Dne: 12. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

7. KRAJSKÁ HIGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: KHSJC 33840/2025/HOK CB-CK

Dne: 20. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

8. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD

Značka: SZ SBS 52954/2025

Dne: 7. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

9. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: HSCB-553-34/2024 KŘ

Dne: 18. 11. 2025

Souhlasné stanovisko.

STANOVISKA S POŽADAVKY

10. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Značka: OOZP/9373/2025/Do

Dne: 18. 11. 2025

Z hlediska ochrany přírody a krajiny **stanovisko s požadavky:**

Požadavky respektovány

Do návrhu změny č. 3 ÚP Záboří budou zapracovány prvky ÚSES dle Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023.

Z hlediska vodního hospodářství, lesního hospodářství a odpadového hospodářství **souhlasné stanovisko.**

11. STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Značka: SPU 477154/2025 herr

Dne: 21. 11. 2025

Stanovisko s požadavky.

Požadavky jsou respektovány, Změna č. 3 ÚP Záboří je zpracována nad aktuální katastrální mapou a v koordinačním výkresu bude zobrazen plán společných zařízení.

12. MINISTERSTVO OBRANY

Značka: MO 990732/2025-1322

Dne: 10. 11. 2025

Stanovisko s požadavky.

Požadavky jsou respektovány.

Do odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bude doplněn požadovaný text.

13. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY, SPRÁV CHKO BLANSKÝ LES

Značka: 63802/JC/25

Dne: 19. 11. 2025

Stanovisko s požadavky.

Požadavky jsou respektovány.

Do návrh Změny č. 3 ÚP Záboří jsou zapracovány prvky ÚSES dle Plánu ÚSES CHKO Blanský les 2024.

14. MINISTERSTVO KULTURY

Značka: MK 98716/2025 OPP

Dne: 18. 11. 2025

Stanovisko s požadavky.

OBSAH:

Stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení zn. OÚP/O-1162/2025/Bo-V ze dne 10. 9. 2025 o konání společného jednání o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří.

Zpracovatel změny: Projektový ateliér AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizace 00 279 Husova 4, 370 01 České Budějovice

Datum: září 2025

V dané věci byla prostudována textová a grafická část územně plánovací dokumentace, návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří ve fázi společného jednání, zveřejněná na elektronické úřední desce Magistrátu města České Budějovice na adrese http://www.c-budejovice.cz/uredni-deska a obce Záboří na adrese http://www.obeczabori.cz.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec:

V rámci území dotčeného návrhem změny ÚP Záboří se nalézá:

• Památková rezervace (dále jen PR) Záboří, prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 1070, katalogové číslo 1000084286. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. 1, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonické o dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.

• Památková zóna (dále jen PZ) Dobčice, prohlášená Vyhláškou Jihočeského KNV ze dne 19. 11. 1990 o prohlášení památkových zón ve městech a obcích Jihočeského kraje; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 2063, katalogové číslo 1000084739. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. 1, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.

• Památková zóna (dále jen PZ) Lipanovice, prohlášená Vyhláškou Jihočeského KNV ze dne 19. 11. 1990 o prohlášení památkových zón ve městech a obcích Jihočeského kraje; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 2066, katalogové číslo 1000084742. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. 1, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.

• V území řešeného ÚP se nacházejí nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (dále jen ÚSKP ČR) pod příslušnými čísly rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz. Zároveň jsou nemovité kulturní památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese https://geoportal.npu.cz/.

• Celé řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence, č. 99/2000 Sb. mezinárodních smluv, ve smyslu ústavního zákona č. 395/2001 Sb.), k níž naše republika přistoupila roku 2000. Informace o územích s archeologickými nálezy (ÚAN) jsou soustředěny ve Státním archeologickém seznamu ČR (http://isad.npu.cz/) spravovaném NPÚ, generálním ředitelstvím.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 a § 111 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., na základě Vašeho oznámení, uplatňuje k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří následující.

Připomínky k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří:

*Ministerstvo kultury upozorňuje, že dosud nebyla zpracována a předložena **Zpráva o uplatňování územního plánu**, ačkoli tato povinnost vyplývá z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Územní plán obce nabyl účinnosti dne 18. srpna 2020. Podle nového stavebního zákona měla být první zpráva o jeho uplatňování předložena zastupitelstvu **nejpozději do 18. srpna 2024**. Dle našich informací a informací z Národního geoportálu územního plánování k dnešnímu dni tato povinnost nebyla splněna.*

Upozorňujeme na možné důsledky nesplnění povinnosti:

• Porušení zákonné povinnosti stanovené stavebním zákonem.

• Absence vyhodnocení – nebylo prověřeno, zda územní plán odpovídá aktuálním potřebám obce a zda je v souladu s nadřazenou dokumentací.

• Možný zásah krajského úřadu – nadřízený orgán může obci uložit opatření k nápravě.

ad TEXTOVÁ ČÁST

*ad **2. Základní koncepce rozvoje území obce***

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

Formální doporučení:

Text nepoužívá pojmy dle odkazovaného § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Nejedná se o archeologická pracoviště, ale archeologické ústavy a organizace,

oprávněné k provádění archeologických výzkumů. Stejně tak se nejedná o archeologický průzkum, ale výzkum. Dále by bylo vhodné upravit znění v tom smyslu, že dotčené území je územím s archeologickými nálezy, z čehož se vyvozuje povinnost oznámit záměr stavební činnosti a umožnit … viz odst. (2) výše uvedeného § 22.

Odůvodnění:

Použití správné terminologie je nezbytné pro zajištění právní jistoty všech dotčených subjektů a pro jednoznačné vymezení povinností stavebníků. Tato úprava zároveň posiluje ochranu kulturního dědictví, neboť jasně stanovuje, že jakékoli zásahy do území s archeologickými nálezy musí být předem konzultovány s oprávněnými institucemi a musí být umožněno provedení výzkumu, jehož cílem je zachování a dokumentace archeologických hodnot území.

*ad **3. Urbanistická koncepce***

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

ad Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území

Výrok:

V případě ploch, které náleží k části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1. (tj. Z.3, Z.7, Z.14, Z.25, T.1, T.2), viz též Výkres základního členění území, požadujeme tyto prvky doplnit.

Odůvodnění:

Prvky regulačního plánu nejsou v textové ani výkresové části dokumentace uvedeny. V případě vesnických sídel a problémových lokalit je lze přitom považovat za potřebné právě z důvodu nedostatečné podrobnosti běžného územního plánu. Jsme přitom toho názoru, že uvedená skutečnost zvýšenou měrou platí nejen pro plochy uvnitř plošně chráněných území, ale rovněž v jejich bezprostřední blízkosti s přímou pohledovou vazbou v obou směrech. Jedná se zejména o přechod vesnice do krajiny, kde historická zástavba nestála, a proto nebyly z podstaty věci tyto plochy zahrnovány do plošně památkově chráněného území charakterizovaného památkově hodnotným stavebním fondem. Řešení této problematiky přitom dle našeho názoru náleží k úkolům územního plánování a měla by být náležitým způsobem zapracována i do územně plánovací dokumentace s ohledem na ochranu kulturní hodnot, jaké reprezentují panoramatické pohledy, pohledové vazby, kompoziční osy atd., tj. kategorie obtížně uchopitelné s ohledem na jejich nehmotnou povahu.

stavba nestála, a proto nebyly z podstaty věci tyto plochy zahrnovány do plošně památkově chráněného území charakterizovaného památkově hodnotným stavebním fondem. Řešení této problematiky přitom dle našeho názoru náleží k úkolům územního plánování a měla by být náležitým způsobem zapracována i do územně plánovací dokumentace s ohledem na ochranu kulturní hodnot, jaké reprezentují panoramatické pohledy, pohledové vazby, kompoziční osy atd., tj. kategorie obtížně uchopitelné s ohledem na jejich nehmotnou povahu.

la, a proto nebyly z podstaty věci tyto plochy zahrnovány do plošně památkově chráněného území charakterizovaného památkově hodnotným stavebním fondem. Řešení této problematiky přitom dle našeho názoru náleží k úkolům územního plánování a měla by být náležitým způsobem zapracována i do územně plánovací dokumentace s ohledem na ochranu kulturní hodnot, jaké reprezentují panoramatické pohledy, pohledové vazby, kompoziční osy atd., tj. kategorie obtížně uchopitelné s ohledem na jejich nehmotnou povahu.

ahu.

*ad **k.ú. Záboří***

*ad **Z.1, SV – Smíšená obytná venkovská***

Výrok:

Do odstavce Limity využití území požadujeme doplnit památkovou rezervaci.

Odůvodnění:

Doplnění zákonného limitu, třebaže v tomto případě zasahuje do východní části plochy navrhované k zastavění jen okrajově úzkým pruhem.

*ad **Z.3, SV – Smíšená obytná venkovská***

Výrok:

Ministerstvo kultury zásadně nesouhlasí se zastavěním zahrad za památkově chráněnou usedlostí čp. 13 i sousední hodnotnou usedlostí čp. 14 včetně samostatně evidované stodoly.

Odůvodnění:

Navrhovaná rozvojová plocha je nevhodně situována v památkové rezervaci, na místě zahrad náležejících k usedlostem tvořících jižní návesní frontu v jihovýchodní části obce při hlavní komunikaci na Holašovice. Se zastavěním státní památková péče dlouhodobě nesouhlasí, jako ostatně vyplývá i ze Zápisu z jednání ve věci nesouhlasného vyjádření NPÚ k návrhu územního plánu Záboří s Ministerstvem kultury, jako dotčeným orgánem na úseku památkové péče pořízeného, v den konaní jednání 4. 1. 2018. Přestože při znalosti nesouhlasného vyjádření NPÚ, které je přílohou tohoto zápisu včetně odůvodnění nevhodnosti zde připomínkovaných rozvojových ploch, MK s návrhem s ohledem na fázi pořizování souhlasilo, bylo zde doplněno upozornění:

že při znalosti nesouhlasného vyjádření NPÚ, které je přílohou tohoto zápisu včetně odůvodnění nevhodnosti zde připomínkovaných rozvojových ploch, MK s návrhem s ohledem na fázi pořizování souhlasilo, bylo zde doplněno upozornění:

Ministerstvo kultury upozorňuje, že po vydání ÚP bude následně, a to v rámci projednání zprávy o uplatňování ÚP dle příslušného ustanovení stavebního zákona uplatňovat požadavky na vyhodnocení potřeby vymezení veškerých zastavitelných ploch, tj. včetně revize rozvojových ploch převzatých ze stávajícího platného územního plánu obce Záboří převzatých do návrhu ÚP.

Odkazovaný plán včetně mimořádně nevhodně vymezených rozvojových ploch byl schválen zastupitelstvem obce Záboří dne 1. 10. 2004. Nový územní plán včetně převzatých ploch byl schválen dne 18. 8. 2020. Dle paragrafu platného v době provedeného Zápisu z jednání ve výše uvedené věci, tj. § 55 Vyhodnocování územního plánu a jeho změny, odst. (1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a na její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5. Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu nebo návrh změny územního plánu. V takovém případě se dále postupuje podle ustanovení § 50 až 54 obdobně. Uvedený požadavek včetně lhůty lze pokládat za procesně natolik důležitý, že zůstal po obsahové stránce zachován i ve znění nového stavebního zákona, konkrétně v Oddílu 3, § 106 vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace, odst. (1) a § 107 Zpráva o uplatňování.

Zpráva o uplatňování dosud nebyla dotčeným orgánům památkové péče předložena, v důsledku čehož byla krácena na svých právech i povinnostech odborně obhajovat veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví.

*ad **Z.7, BV – Bydlení venkovské***

Výrok:

*Západní část rozvojové plochy Z.7, která je zahradou za usedlostí čp. 48 v památkové rezervaci Záboří, **požadujeme** ponechat ve stávajícím funkčním využití. Tzn. v rámci regulačních prvků příslušné části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1. a podmínek pro US.4 nastavit podmínku neumožňující výstavbu rodinného domu na (části) pozemku a jeho ponechání jako plochy soukromé zeleně s přípustnou možností stavby drobných objektů související s touto funkcí, např. dřevník, včelín, pařeniště, skleník apod.*

Dále požadujeme v odstavci Limity využití území opravit památkovou zónu za památkovou rezervaci.

Odůvodnění:

Západní část rozvojové plochy Z.7, která tvoří zahradu za usedlostí čp. 48, se nachází přímo v rámci vesnické památkové rezervace Záboří. Tato část území má dlouhodobě charakter soukromé zahrady, je funkčně i historicky spjata s usedlostí a podílí se na dochovaném půdorysném i urbanistickém uspořádání. Její zachování ve stávajícím využití je nezbytné pro udržení autenticity prostředí, které je chráněno jako památková rezervace.

Zařazení této plochy mezi rozvojové lokality s možností výstavby rodinného domu by znamenalo narušení historické struktury sídla, znehodnocení kulturně-historických hodnot a oslabení ochrany, kterou památková rezervace poskytuje. Proto je nutné v rámci regulačních prvků příslušné části územního plánu, s návazností na prvky regulačního plánu U.1. a podmínky pro US.4, jednoznačně stanovit, že na této ploše není přípustná výstavba rodinného domu.

by znamenalo narušení historické struktury sídla, znehodnocení kulturně-historických hodnot a oslabení ochrany, kterou památková rezervace poskytuje. Proto je nutné v rámci regulačních prvků příslušné části územního plánu, s návazností na prvky regulačního plánu U.1. a podmínky pro US.4, jednoznačně stanovit,

že na této ploše není přípustná výstavba rodinného domu.

Současně je vhodné umožnit pouze takové drobné stavby, které přirozeně souvisejí s funkcí soukromé zahrady a nenarušují památkově chráněné hodnoty – například dřevník, včelín, pařeniště či skleník. Tyto objekty mají tradiční charakter, podporují hospodářské využití zahrady a přispívají k zachování jejího historického rázu.

Dále požadujeme opravu terminologie v odstavci Limity využití území, kde je nutné uvést správné označení „památková rezervace" namísto „památková zóna". Pouze tak bude dokumentace odpovídat skutečnému právnímu statusu území a zajistí jednoznačnou ochranu hodnot, které jsou předmětem památkové péče.

*ad **T.1, SV – Smíšená obytná venkovská***

Výrok:

*Transformační plochu T.1, tvořenou novodobými objekty utilitární funkce a formy, **požadujeme** regulovat jednotným způsobem, a to pouze v rámci půdorysného rozměru stávajících objektů obdélného půdorysu. Dodatečné provedení zastřešení objektů dle nejzápadněji situovaného objektu se sedlovou střechou je přípustnou podmínkou prostorového uspořádání staveb v této ploše. V odstavci Limity využití území požadujeme opravit památkovou zónu za památkovou rezervaci.*

Odůvodnění:

Navrhovaná transformační plocha je situována v památkové rezervaci, na místě louky s ovocnými stromy a nevelké plochy orné půdy v dříve nezastavěné východní části návsi. Viz výše odkazovaný Zápis z jednání a nepředložená Zpráva o uplatňování.

Dále formální připomínka – opravit status plošné památkové ochrany.

*Ad **k.ú. Lipanovice***

*ad **T.2, SV – Smíšená obytná venkovská***

Výrok:

V památkové zóně Dobčice zásadně nesouhlasíme se zastavěním zahrad za zemědělskými usedlostmi čp. 12 a čp. 13, tj. parcelní číslo 1645/1-5.

Odůvodnění:

Navrhovaná transformační plocha je situována v památkové zóně na místě zahrad za zemědělskými usedlostmi tvořícími severní návesní frontu. Se zastavěním státní památkové péče dlouhodobě nesouhlasí, viz ad Z.3, výše odkazovaný Zápis z jednání a nepředložená Zpráva o uplatňování.

*ad **Z.14, VU – Výroba všeobecná***

Výrok:

V památkové zóně Dobčice zásadně nesouhlasíme se zastavěním zahrad za zemědělskými usedlostmi čp. 14 a objektem bez č.p. na st. 41/1 náležejícím k čp. 15 a č.p. 16, tj. parcelní číslo 1648, 1649/1, 1649/3 a 1649/4.

Odůvodnění:

Navrhovaná zastavitelná plocha je situována v památkové zóně na místě zahrad za zemědělskými usedlostmi tvořícími severní návesní frontu. Se zastavěním státní památková péče dlouhodobě nesouhlasí, viz ad Z.3, výše odkazovaný Zápis z jednání a nepředložená Zpráva o uplatňování. Stávající otevřené přístavky subtilní rámové konstrukce pro odstavení zemědělské techniky považujeme za podmíněně přípustné využití zahrady za podmínky, že nebudou nahrazeny nebo přestavěny za objekty jiné konstrukce a stavebních forem, zejména plných stěn zděného provedení.

*ad **Z.23, SV – Smíšená obytná venkovská, VU – Výroba všeobecná, DS – Doprava silniční***

Upozornění:

Vymezení rozvojové plochy při severní hranici památkové zóny Dobčice nedoporučujeme z důvodu uchování charakteristického přechodu sídla do zemědělského krajiny, dřívějšího sídelního rozvoje v opačném, tj. jižním směru, panoramatických hodnot památkové zóny v mírně se svažujícím terénu i krajinného rázu. Plocha je vymezena při vnější hranici památkové zóny, její zastavění je však z hlediska památkového urbanismu krajně nevhodné. Smíšenou obytnou venkovskou výstavbu je vhodnější situovat podél komunikací v jhhovýchodní části obce a v návaznosti na mladší výstavbu.

*ad **GRAFICKÁ ČÁST***

*ad **VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ***

Doporučení:

Do částí územního plánu s prvky regulačního plánu doporučujeme zahrnout nejen plošně památkově chráněné území v rozsahu jejich hranice vymezené nařízení nebo vyhláškou, ale rovněž přímo navazující zastavitelné plochy, jejichž zastavění může mít negativní vliv na půdorysné uspořádání sídla, pohledové vazby z krajiny i ve směru do krajiny a prostředí areálů kulturních památek.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění výše k ad Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území. Uvedeným doporučením je sledována zejména ochrana zahrad a záhumeních prostorů, jejichž zastavění má negativní dopad na obraz vesnice v krajině včetně nevelkého počtu památkově chráněných. Nejen u těch jsou panoramatické pohledy i další pohledové vazby hodnotou území, ale rovněž často zcela určující pro charakter území ve smyslu § 41 stavebního zákona.

Z hlediska výkonu a zájmu státní památkové péče nemáme k návrhu změny č. 3 Územního plánu Záboří, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.

VYHODNOCENÍ:

Požadavky jsou z části respektovány a z části jsou řešeny v rámci Zprávy o uplatňování a následně budou řešeny novou změnou ÚP Záboří.

Pro přehlednost jsou v rámci vyhodnocení stanoviska jednotlivé připomínky s požadavky očíslovány následovně:

1) **Připomínka týkající se nutnosti zpracování zprávy o uplatňování ÚP Záboří**
2) **Připomínka k textové části ÚP Záboří, kap. 2. Základní koncepce rozvoje území obce ohledně upřesnění pojmů**
3) **Připomínka k textové části ÚP Záboří, kap. 3. Urbanistická koncepce ohledně** částí územního plánu s prvky regulačního plánu.
4) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, Z.1, SV – Smíšená obytná venkovská**
5) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, Z.3, SV – Smíšená obytná venkovská**
6) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, Z.7, BV – Bydlení venkovské**
7) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, T.1, SV – Smíšená obytná venkovská**
8) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, T.2, SV – Smíšená obytná venkovská**
9) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, Z.14, VU – Výroba všeobecná**
10) **Připomínka k ploše vymezené v ÚP Záboří, Z.23, SV – Smíšená obytná venkovská, VU – Výroba všeobecná, DS – Doprava silniční**
11) **Připomínka k výkresu základního členění ohledně** částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Požadavky, které jsou součástí připomínek č. 1, 2 a 4 jsou respektovány.

Požadavky, které jsou součástí připomínek č. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 budou řešeny v rámci Zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří. Viz odůvodnění vyhodnocení stanoviska.

ODŮVODNĚNÍ:

Ad 1 (Zpráva o uplatňování ÚP Záboří)

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP Záboří bude na základě uvedeného upozornění Ministerstva kultury, zahájeno. Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026.

Ad 2 (Základní koncepce rozvoje území obce)

Jedná se pouze o formální úpravu vybraných pojmů. Požadavek bude respektován následovně:

Text „archeologická pracoviště“ bude nahrazen textem „archeologické ústavy a organizace, oprávněné k provádění archeologických výzkumů“.

Text „archeologický průzkum“ bude nahrazen textem „archeologický výzkum“.

Ad 3 (Urbanistická koncepce)

V původním ÚP tato vrstva není ve výkresu základního členění, ale je v hlavním výkresu jako vrstva „ploch se zpřesněnými regulačními podmínkami“ tato vrstva kopíruje VPZ a VPR, pro které jsou stanoveny v kap. 2.c. stanoveny regulační podmínkami pro stavební činnosti v těchto plochách.

Prvky regulačního plánu dle § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návrhu změny stanovovány nejsou, ani není předmětem Změny tyto prvky nově stanovit. Prvky regulačního plánu nejsou stanoveny ani v současně platném ÚP Záboří. V rámci převedení ÚP do jednotného standardu ÚPD, došlo k nesprávnému převedení původní vrstvy „plochy se zpřesněnými regulačními podmínkami“.

S ohledem na tyto skutečnosti bude vrstva U.1. část územního plánu s prvky regulačního plánu z návrhu ÚP odstraněna a v hlavním výkresu bude zobrazena původní vrstva označující plochy se zpřesněnými regulačními podmínkami. Zpřesňující podmínky uvedené v současně platném ÚP Záboří nebudou Změnou č. 3 ÚP měněny budou ponechány v textové části ÚP v kap. 2.c. dle současně platného ÚP.

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Potřeba stanovení prvků regulačního plánu bude posouzena v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 4 (Z.1, SV – Smíšená obytná venkovská)

Vesnická památková rezervace bude doplněna do limitů využití území uvedených pro plochu Z.1. v tabulce v kap. 3 písm. b. textové části ÚP Záboří.

Ad 5 (Z.3, SV – Smíšená obytná venkovská)

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP Záboří bude na základě uvedeného upozornění Ministerstva kultury, zahájeno. Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026. Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 6 (Z.7, BV – Bydlení venkovské)

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 7 (T.1, SV – Smíšená obytná venkovská)

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 8 (T.2, SV – Smíšená obytná venkovská)

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 9 (**Z.14, VU – Výroba všeobecná)**

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 10 (**Z.23, SV – Smíšená obytná venkovská, VU – Výroba všeobecná, DS – Doprava silniční)**

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

Ad 11 (**GRAFICKÁ ČÁST, VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ)**

V původním ÚP tato vrstva není ve výkresu základního členění, ale je v hlavním výkresu jako vrstva „ploch se zpřesněnými regulačními podmínkami“ tato vrstva kopíruje VPZ a VPR, pro které jsou v kap. 2.c. stanoveny regulační podmínkami pro stavební činnosti v těch to plochách.

Prvky regulačního plánu dle § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návrhu změny stanovovány nejsou, ani není předmětem Změny tyto prvky nově stanovit. Prvky regulačního plánu nejsou stanoveny ani v současně platném ÚP Záboří. V rámci převedení ÚP do jednotného standardu ÚPD, došlo k nesprávnému převedení původní vrstvy „ploch se zpřesněnými regulačními podmínkami“.

S ohledem na tyto skutečnosti bude vrstva U.1. část územního plánu s prvky regulačního plánu z návrhu ÚP odstraněna a v hlavním výkresu bude zobrazena původní vrstva označující plochy se zpřesněnými regulačními podmínkami. Zpřesňující podmínky uvedené v současně platném ÚP Záboří nebudou Změnou č. 3 ÚP měněny budou ponechány v textové části ÚP v kap. 2.c. dle současně platného ÚP.

Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky prostorového uspořádání jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Potřeba stanovení prvků regulačního plánu bude posouzena v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří.

V rámci opakovaného projednání návrhu Změny č. 3 ÚP bylo uplatněno 11 stanovisek, z nichž bylo 10 souhlasných a jedno stanovisko souhlasné s upozorněním.

SOUHLASNÁ STANOVISKA:

1. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO RPOSTŘEDÍ, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY I

Značka: MZP/2026/510/3279

Dne: 21. 8. 2026

Souhlasné stanovisko.

2. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Značka: MPO 89612/2026

Dne: 21. 7. 2026

Souhlasné stanovisko.

3. KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOČESKÉHO KRAJE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ EKOLOGIE KRAJINY, VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ A NATURA 2000

Značka: OZZL 65777/2026/jasl SO

Dne: 10. 6. 2026

Souhlasné stanovisko.

4. JIHOČESKÝ KRAJ, KRAJSKÝ ÚŘAD, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ OCHRANY PŘÍRODY, ZPF, SEA A CITES

Značka: OZZL 115976/2025/mato1 SO

Dne: 3. 8. 2026

Souhlasné stanovisko.

5. KRAJSKÁ HIGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: KHSJC 24119/2026/HOK CB-CK

Dne: 17. 7. 2026

Souhlasné stanovisko.

6. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD

Značka: SBS 40006/2026

Dne: 7. 8. 2026

Souhlasné stanovisko.

7. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: HSCB-553-124/2024 KŘ

Dne: 31. 7. 2026

Souhlasné stanovisko.

8. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Značka: OOZP/7036/2026/Do

Dne: 10. 8. 2026

Souhlasné stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny, vodního hospodářství, lesního hospodářství a odpadového hospodářství**.**

9. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY, SPRÁV CHKO BLANSKÝ LES

Značka: 4305/JC/26

Dne: 3. 8. 2026

Souhlasné stanovisko.

10. JIHOČESKÝ KRAJ, KRAJSKÝ ÚŘAD, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Značka: KUJCK 100437/2026
Dne: 11. 8. 2026
Souhlasné stanovisko.

SOUHLASNÉ STANOVISKO S UPOZORNĚNÍM:

11. MINISTERSTVO KULTURY
Značka: MK 49906/2026
Dne: 12. 8. 2026
Souhlasné stanovisko s upozorněním.

OBSAH:

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec:

V rámci území dotčeného návrhem změny ÚP se nalézá:

- *Památková rezervace (dále jen PR) Záboří, prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 1070, katalogové číslo 1000084286. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii definuje čl. 1 mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.*

- *Památková zóna (dále jen PZ) Dobčice, prohlášená Vyhláškou Jihočeského KNV ze dne 19. 11. 1990 o prohlášení památkových zón ve městech a obcích Jihočeského kraje; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 2063, katalogové číslo 1000084739. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii definuje čl. 1 mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.*

- *Památková zóna (dále jen PZ) Lipanovice, prohlášená Vyhláškou Jihočeského KNV ze dne 19. 11. 1990 o prohlášení památkových zón ve městech a obcích Jihočeského kraje; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 2066, katalogové číslo 1000084742. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii definuje čl. 1 mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.*

- *Nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušnými rejstříkovými čísly a evidované rovněž v Památkovém katalogu pod katalogovými čísly. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz. Zároveň jsou tyto památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ, která je přístupná na adrese https://geoportal.npu.cz/.*

- *Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění i mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Informace o územích s archeologickými nálezy (ÚAN) jsou uloženy ve Státním archeologickém seznamu ČR (http://isad.npu.cz/) spravovaném NPÚ, generálním ředitelstvím. Obraz o ÚAN v daném území poskytuje SAS ČR (https://geoportal.npu.cz/webappbuilder/apps/104/), který zde dokládá celou řadu konkrétních archeologických nálezů (zde vymezených bodem jako ÚAN I. a kruhem, jako ochranným pásmem – ÚAN II. Zbytek území je ÚAN III.*

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 stavebního zákona 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší výzvy, uplatňuje v rámci opakovaného projednání k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Záboří následující připomínky.

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚP ZÁBOŘÍ:

Výrok:

Dotčený orgán souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 3 Územního plánu Záboří. Upozorňujeme však, že sporné rozvojové plochy, které nejsou touto změnou věcně upravovány ani doplňovány, budou znovu posouzeny v rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP Záboří. Tento postup byl písemně dohodnut mezi Ministerstvem kultury jako dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče a pořizovatelem dne 4. 1. 2018 a musí být plně respektován.

Odůvodnění:

Předmětem Změny č. 3 je podle vyhodnocení připomínek výhradně převedení Územního plánu Záboří do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Jedná se o formální, datovou a grafickou úpravu dokumentace, která se týká pouze její struktury, formy, vyjádření jevů a technického zpracování. Dotčený orgán zastává názor, že převod do jednotného standardu je obsahově neutrální a nepředstavuje věcnou revizi územního plánu. Nemůže být proto vykládán jako rozhodnutí, že sporné rozvojové plochy mají v územním *plánu zůstat, ani jako jejich nové odborné prověření či uvedení do souladu s aktuálními právními předpisy. Vycházíme také z vyhodnocení stanoviska MK, které provedl pořizovatel, kde k problematickým lokalitám uvádí následující: Zpracování zprávy o uplatňování ÚP Záboří bude na základě uvedeného upozornění Ministerstva kultury, zahájeno. Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026. Požadavek bude řešen v rámci zprávy o uplatňování, na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří. Jedná se o plochy rozporované dlouhodobě, u kterých bylo za účasti všech dotčených subjektů (MK, NPÚ, MM ČB, starosta obce, projektant) dohodnuto, že se v rámci zprávy o uplatňování provede jejich revize. Toto by mělo být dle našeho názoru plně respektováno a samotná standardizace by neměla tento dohodnutý a písemně potvrzený postup nahrazovat ani opomíjet.*

Pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026. Ministerstvu kultury byla dne 5.8. 2026 zasláno oznámení o zveřejnění Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří za období 2020 – 2026. V souladu s § 89 odst. 5 ve spojení s § 107 stavebního zákona 283/2021 Sb Ministerstvo kultury v současnosti připravuje písemné vyjádření k tomuto návrhu.

Považujeme přitom za důležité zopakovat nesouhlas z předchozích stanovisek a upozornit, že stanovisko k převodu do jednotného standardu nelze vykládat jako vzdání se dřívějších věcných výhrad. Standardizace a věcné posouzení rozvojových ploch představují dvě odlišné roviny. Trváme přitom na tom, že dříve uplatněné výhrady k předmětným plochám zůstávají v platnosti až do jejich řádného vyhodnocení včetně obsahu dohody.

Není přitom rozporováno samotné převedení územního plánu do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., pokud jde výlučně o formální a technickou úpravu dokumentace. Upozorňujeme však, že u ploch opakovaně rozporovaných nelze převod do jednotného standardu považovat za náhradu tohoto věcného vyhodnocení.

Z hlediska výkonu a zájmu státní památkové péče nemáme k návrhu změny č. 3 Územního plánu Záboří ve fázi opakovaného projednání další zásadní požadavky a doporučení nad rámec výše uvedených.

VYHODNOCENÍ:

Stanovisko obsahuje upozornění na požadavky uplatněné v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání, nicméně je konstatováno že *dotčený orgán souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 3 Územního plánu Záboří a upozorňuje, že sporné rozvojové plochy, které nejsou touto změnou věcně upravovány ani doplňovány, budou znovu posouzeny v rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP Záboří.*

Požadavek na zpracování zprávy o uplatňování, která by požadavky ministerstva kultury řešila, byl vyhodnocen kladně a respektován již v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚP.

Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří za období 2000 – 2026 (dále jen „Zpráva“) již bylo zahájeno. Dne 5. 3. 2026. usnesením č. 2/3/2026 bylo schváleno pořízení Zprávy a dne 5. 8. 2026 byla Zpráva zveřejněna v souladu s § 88 odst. 1 a 107 odst. 3 stavebního zákona. Zároveň bylo zasláno oznámení o zveřejnění Zprávy dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu územního plánování a územním samosprávním celkům s řešeným územím přímo sousedícím. Součástí Zprávy je již v této fázi Zadání změny č. 5 ÚP Záboří, jehož obsahem jsou mimo jiné požadavky Ministerstva kultury.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací *(dále jen „APÚR“)*, se správní území obce Záboří nenachází v žádné rozvojové oblasti, pouze ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

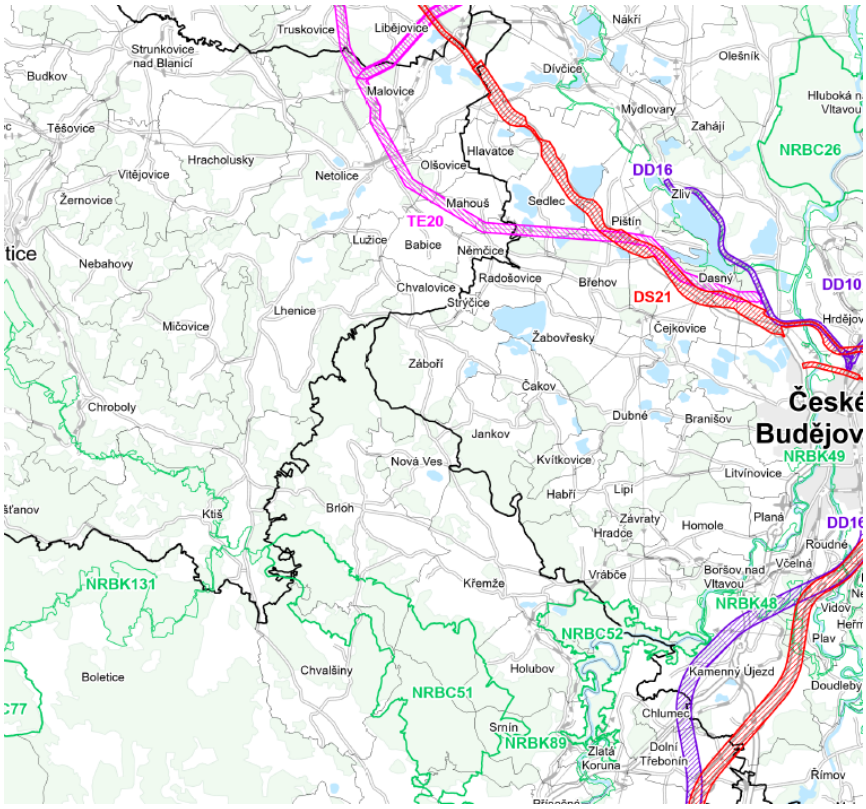
Na správní území obce nově zasahují také specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu změny č. 3 s ním nebyl krajským úřadem posuzován.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 3 tyto celostátní priority respektuje. Pro změnu č. 3 žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.

Řešení Změny č. 3 ÚP Záboří je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Dle Územního rozvojového plánu v platném znění, **tj. ve znění Změny č. 1a a 2** *(dále také jen „ÚRP“)* se správního území Záboří netýkají žádné záměry ani prvky nadregionálního ÚSES.



Změna č. 3 územní rozvojový plán respektuje.

d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací *(dále jen „AZÚR")* vyplývá pro území řešené Změnou č. 3 ÚP Záboří následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR

Změna č. 3 stanovené priority územního plánování kraje respektuje.

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. b) AZÚR

Správní území obce Záboří se nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem **SOB9**.

Změna č. 3 vymezenou rozvojovou osu respektuje.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR

Vymezení územního systému ekologické stability

Do správního území obce Záboří zasahuje **regionální biocentrum 121** Buglata a **regionální biokoridor 195** Buglata – Skalka, do kterého je vložené LBC.1_195.

Návrh Změny č. 3 ÚP je upraven v souladu s projednávanou Změnou č. 4b ZÚR i přes to, že Změna č. 4b ZÚR ještě nebyla vydaná. Změna č. 4b ZÚR je nyní ve fázi přípravy návrhu pro vydání zastupitelstvem kraje a na základě dostupných informací lze předpokládat, že v době vydání Změny č. 3 ÚP Záboří již bude Změna č. 4b ZÚR vydaná a účinná a bude nutné zajištění souladu Změny č. 3 ÚP také s touto změnou ZÚR.

Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR

Krajina území řešená změnou č. 3 je dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje klasifikována jako **krajina lesopolní** (reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina střídána s lesní), **lesní** (vrchovinný a pahorkatinný reliéf, výrazné zastoupení lesních porostů) a **rybniční** (rozsáhlé vodní plochy obklopené lesními porosty, vodní biotopy, doprovodná vegetace).

Změna č. 3 ÚP Záboří respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání vymezených cílových charakteristik krajiny.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) AZÚR

Pro Změnu č. 3 ÚP Záboří nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) AZÚR. Řešení změny č. 3 ÚP Záboří nezasahuje do záplavového území.

Změna č. 3 ÚP Záboří je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Území řešené změnou č. 3 dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JčK"*) zasahuje do krajinné oblasti č. 05 - Netolické, č. 06 - Blanenské, č. 16 - Křemežské a č. 17 - Českobudějovické.

Na území řešeném změnou č. 3 jsou dále v rámci výše uvedených krajinných oblastí dle ÚSK JčK vymezeny krajinné typy:

- Rovinatá až plochá zemědělská krajina (06)
- Rovinatá až mírně zvlněná rybniční krajina (11)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina (19)

Změna č. 3 ÚP Záboří nemění koncepci schváleného ÚP Záboří a není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti a krajinné typy.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Důvodem pro pořízení změny ÚP je povinnost vyplývající ze změny platné legislativy od 1. 1. 2023 a 1. 7. 2024, zejména zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a z toho vyplývající požadavek na převedení územního plánu do jednotného standardu pro tvorbu územních plánů.

Změna je vypracována v souladu se schváleným obsahem změny ÚP.

f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá 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. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 31. 1. 2025 pod č. j.: KUJCK 15470/2025 stanovisko k obsahu Změny č. 3 ÚP Záboří v souladu s § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona. V části stanoviska k § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona konstatoval, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny na životní prostředí.

K návrhu změny č. 3 ÚP Záboří pro sloučené společné jednání a veřejné projednání bylo uplatněno stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO Blanský les, ze dne 12.11.2025, č.j.: 6382/JC/25, z hlediska § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém agentura nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 ÚP Záboří na životní prostředí.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 25. 5. 2026 pod č. j.: KUJCK 68514/2026 stanovisko k podstatné úpravě návrhu Změny č. 3 ÚP Záboří v souladu s § 103 odst. 2 stavebního zákona, ve kterém krajský úřad konstatoval, že upravený návrh nemůže mít samostatně nebo ve spojením s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu a zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Záboří není požadováno.

K návrhu změny č. 3 ÚP pro opakované projednání bylo uplatněno stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Blanský les, ze dne 3.8.2026, č.j.: 4305/JC/26, z hlediska § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém agentura nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů k podstatné úpravě návrhu změny č. 3 ÚP Záboří na životní prostředí.

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna č. 3 ÚP Záboří řeší převedení ÚP Záboří do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se pouze o změnu formálního charakteru, kdy nedochází k úpravám rozsahu ploch změn.

ZMĚNY V TEXTOVÉ ČÁSTI

Hlavní změnou v textové části, související s převedením do jednotného standardu, je změna názvu a barev některých ploch s rozdílným způsobem využití, aby byl v souladu s platnou metodikou. S touto změnou souvisí také změna označení těchto ploch. Návrhové plochy, které spolu sousedily, byly v rámci standardizace sloučeny pod jednu plochu s označením „Z.X“ (místo písmene „X“ je dosazeno vždy konkrétní pořadové číslo zastavitelné plochy). Na podobném principu je změněno i označení ploch přestaveb („T.X“), které se nyní nazývají plochy transformační.

Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického znázornění

Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení předmětné vyhlášky, k věcné změně ÚP nedochází.

Nové označení plochy s rozdílným způsobem využití	Nový název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy s rozdílným způsobem využití v původním ÚP	Název plochy s rozdílným způsobem využití v původním ÚP
BV	Bydlení venkovské		Plochy bydlení
ZZ	Zeleň zahradní a sadová		Plochy bydlení - zahrady
RI	Rekreace individuální		Plochy rekreace - rekreační
OS	Občanské vybavení sport		Plochy rekreace - sportovní
OU	Občanské vybavení všeobecné		Plochy občanského vybavení
ZS	Zeleň sídelní ostatní		Plochy veřejných prostranství - zeleň
SV	Smíšené obytné venkovské		Plochy smíšené obytné
DS	Doprava silniční		Plochy dopravní infrastruktury - silnice
DU	Doprava všeobecná		Plochy dopravní infrastruktury - ostatní komunikace
VU	Výroba všeobecná		Plochy výroby a skladování
TU	Technická infrastruktura všeobecná		Plochy technické infrastruktury

WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné		Plochy vodní a vodohospodářské
AU	Zemědělské všeobecné		Plochy zemědělské
LU	Lesní všeobecné		Plochy lesní
NU	Přírodní všeobecné		Plochy přírodní - krajinná zeleň
RO	Rekreace na oddechových plochách		Plochy přírodní - rekreační zeleň

Dále došlo ke změně označení u veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. U prvků ÚSES bylo původní označení zachováno s tím, že číslo prvku je od označení prvku odděleno tečkou.

Plochy, u kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, jsou označeny kódem "US.X".

Změnou č. 3 došlo k aktualizaci územně analytických podkladů, z tohoto důvodu byly do tabulky zastavitelných ploch a ploch transformačních v kap. 3 „Urbanistická koncepce“ ve výrokové části doplněny platné limity využití území.

ZMĚNY V GRAFICKÉ ČÁSTI

Změny provedené v grafické části vyplývají z požadavků na grafické znázornění prvků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

i.1 odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 3 aktualizováno.

Aktualizovaná zastavěná území jsou patrna z Výkresu základního členění území a Hlavního výkresu.

i.2 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstaly zachovány, byly měněny pouze názvy ploch zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území dle vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Zastavitelné plochy byly přečíslovány.

i.3 odůvodnění vstupních limitů využití území

Ve Změně č. 3 ÚP Záboří jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území lze povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

i.4 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

S ohledem na obsah Změny č. 3 ÚP Záboří není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území.

i.5 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec v systému osídlení

Změnou č. 3 ÚP Záboří nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 3 ÚP Záboří nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

V souvislosti s úpravou lokálního ÚSES dle Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023 a CHKO Blanský les není zajištěna návaznost na ÚPD Radošovice, kde nenavazuje LBK.2011, LBK.2014 a LBC.2024. Vzhledem k převzetí aktualizace dle plánu místního ÚSES ORP Prachatice 2020 není nyní zrušením částí LBK.2 a LBK.4 zajištěna návaznost na obec Chvalovice, kde je nutné lokální ÚSES aktualizovat. V současné době nenavazuje lokální ÚSES na ÚP Jankov, ale návaznost je již zajištěna v rozpracované změně ÚP, která je nyní ve fázi opakovaného veřejného projednání. V ÚPD Nová Ves je třeba zajistit návaznost LBK.181 a dále v obci Radošovice je nutné zajistit soulad, protože dle aktualizace lokálních prvků ÚSES na území obce Záboří biokoridory nepokračují.

Návaznost na územně plánovací dokumentace uvedených obcí (Radošovice, Chvalovice, Jankov a Nová Ves), musí být zajištěna v rámci změn územně plánovacích dokumentací těchto obcí. Na základě vyjádření příslušných dotčených orgánů bude v rámci Změn územních plánu těchto obcí požadováno zajištění souladu s uvedenými podklady (Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023, Plánem ÚSES CHKO Blanský les, a Aktualizovaný plán ÚSES pro ORP Prachatic). Uplatněno vyjádření Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí ze dne 16. 3. 2026, čj.: OOZP/2587/2026/SAN, vyjádření Městského úřadu Prachatice, Odboru životního prostředí ze dne 4. 5. 2026, čj.: MUPT/26302/2026/VaL a vyjádření Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO Blanský les ze dne 11. 5. 2026, čj.: 2560/JC/26.

Území řešené Změnou č. 3 ÚP Záboří nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 3 ÚP Záboří žádný negativní dopad na sousedící správní území.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 3 ÚP Záboří nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je účelně využíváno. Změna č. 3 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy. Při aktualizaci zastavěného území bylo zjištěno, že v sídle byla část zastavitelných ploch již využita. Z tohoto důvodu došlo k převedení těchto pozemků do ploch stabilizovaných.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu nebyly Změnou č. 3 ÚP Záboří stanoveny.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1 zemědělský půdní fond

Změnou č. 3 je řešena jen technická stránka, která se zabývá pouze úpravami v souvislosti s převedením dokumentace do nového datového modelu jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu navržených ploch.

Investice do půdy

V řešeném území obce Záboří jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Stavby vodních děl - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) na území obce Záboří:

Název stavby	Rok pořízení	ID majetku	Otevřený [km]	Zakrytý [km]
LIPANOVICE I - LIPANOVICE 2 ODPAD B	1985	2030000464-11201000	0,000	0,542
LIPANOVICE I - PRIVADEC ROUBICEK	1985	2030000465-11201000	0,036	0,570
LIPANOVICE III - LIPANOVICE odp. B	1984	2030000466-11201000	0,000	0,168
DOBCICE I - DOBCICE 1 odp. B	1986	2030000467-11201000	0,000	0,060
DOBCICE I - DOBCICE 1 ODPAD D	1986	2030000468-11201000	0,000	0,400
DOBCICE I - Dobčice odpad AI- II. část	1986	2030000469-11201000	0,000	0,180
DOBCICE II - Dobcice 2 odp. A 2	1987	2030000470-11201000	0,000	0,964
DOBCICE II - Dobcice 2 odp. A 2/1	1987	2030000471-11201000	0,000	0,114
DOBCICE II - Dobcice- A 2/2	1987	2030000472-11201000	0,146	0,000
DOBCICE III - Zabori-Dobcice odp. A,	1990	2030000473-11201000	0,018	0,416
DOBCICE III - Dobčice III	1990	2030000474-	0,008	0,030

		11201000		
KAMENICE TOK - ZABORI 4 KAMENICE odp. A	1982	2030000661-11201000	0,070	0,240
KAMENICE TOK - Zabori odp. B	1982	2030000662-11201000	0,000	0,177
KAMENICE TOK - Zabori odp. C	1982	2030000663-11201000	0,083	0,102
ZABORI II - Zaboří 2 - TOK OD BEZPEČ. PŘEL	1985	2030000665-11201000	0,116	0,000

m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou ÚP není uvažováno se záborem pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání byly uplatněny 2 připomínky:

1) **Ing. Vladimír Warisch, MBA, Na Vyhlídce 239, 370 08 Staré Hodějovice**
   Dne: 21.11.2025, sp.zn.: OUP/1321/2025/Bo

Připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu Záboří

V souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), uplatňuji tímto písemnou připomínku k veřejně vystavenému návrhu změny č. 3 územního plánu Záboří (dále jen „ÚP“).

Připomínka:

Dovoluji si požádat doplnit text *v kapitole 6. „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených plochy s rozdílným způsobem využití“, v písmenu b) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“* **v podmínkách stanovených pro plochy se způsobem využití RI-REKREACE INDIVIDUÁLNÍ, a to v třetí odrážce nepřípustného využití takto:**

„stavby, které by přesáhly zastavitelnost plochy 15 %“, **vyjma staveb pro individuální rekreace, u kterých je již v přípustném využití stanovena zastavitelnost plochy max. 50 m2.**

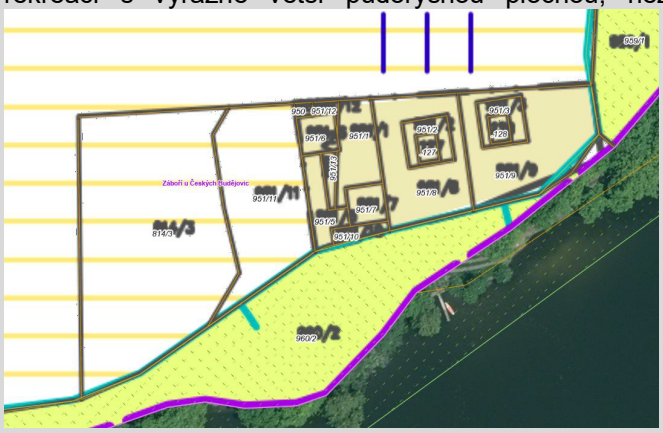
Odůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 951/7 (LV č. 179) a ideální poloviny pozemku parc. č. 951/5 (LV č. 645), oba v katastrálním území Záboří u Českých Budějovic. Tyto pozemky jsou dle platného ÚP součástí zastavěného území se způsobem využití III. PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ, STAV. Dle návrhu změny č. 3 ÚP, který řeší převod ÚP do jednotného standardu, se jedná o způsob využití **RI-REKREACE INDIVIDUÁLNÍ.**

Jsem si vědom, že převod do jednotného standardu představuje formální změnu s úpravou zejména názvosloví, struktury textové zprávy a grafického vyjádření ÚP pro zajištění souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhovění mé připomínce s požadavkem na výše uvedené doplnění nepřípustného využití v plochách RI-REKREACE INDIVIDUÁLNÍ **bude rovněž znamenat pouze formální nápravu stávající zdvojené regulace** u staveb pro individuální rekreace, které mají v přípustném využití stanovenou zastavitelnost plochy max. 50 m2, ale zároveň v nepřípustném využití nesmí zastavitelnost plochy přesáhnout 15 %. U žádné z ostatních staveb přípustných v plochách s tímto způsobem využití takto zdvojená regulace stanovena není, a to ani u staveb občanského vybavení (služby, ubytování) s vazbou na sport nebo

hromadnou rekreaci. To znamená, že v plochách, které jsou dle ÚP primárně určeny pro individuální rekreaci, lze teoreticky podle velikosti pozemku umisťovat stavby občanského vybavení pro hromadnou rekreaci s výrazně větší půdorysnou plochou, než mohou mít stavby pro individuální rekreaci.



Výřez hlavního výkresu ÚP s pozemky parc. č. 951/6 a 951/7 v k. ú. Záboří u ČB v ploše se způsobem využití III dotčené připomínkou.

VYHODNOCENÍ:

Připomínce se nevyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Požadavek se netýká předmětu Změny č. 3 ÚP Záboří. Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání v těchto plochách jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude možné řešit v rámci zprávy o uplatňování na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří, která bude řešit i věcné změny ploch s rozdílným způsobem využití. Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026.

2) Ing. František Hakl, Pražská třída 1499/15, 370 04 České Budějovice
Dne: 20.11.2025, OÚP/1313/2025/Bo

Připomínky k návrhu změny UP č. 3 Záboří

Na základě navrhované Změny č. 3 ÚP obce Záboří, projednávané dne 6.11.2025 podávám jako vlastník parcel níže uvedených tyto připomínky:

1. Požaduji, aby plocha Z 5 parcely č. 1564/1 a 1580) byla v celé ploše stanovena jako plocha SV, namísto navrhované BV a ZS. Tato plocha Z 5 tvoří funkční celek s plochou Z 3 a na plochu Z 3 navazujícími statky č.p. 13 a 36, stojícími na parcelách St. 25/1 a 25/2. Tento celek má jednoho majitele a jedná se o hospodářský celek s navazujícími zemědělskými pozemky západně od plochy z 5, konkrétně se jedná o navazující parcelu č. 1660/11 a další, vše pod jedním vlastníkem. Tento funkční celek je v části omezen památkovou ochranou. Je tedy nezbytné zajistit přirozenou životnost tohoto celku možností výstavby nejen bydlení, ale i dalších staveb umožňujících činnosti nezbytné a přirozené pro venkov, zejména možnost rozvoje statku dle potřeb provozu zemědělského statku, - hospodaření na menší výměře s odpovídajícím zázemím.
2. mátkovou ochranou. Je tedy nezbytné zajistit přirozenou životnost tohoto celku možností výstavby nejen bydlení, ale i dalších staveb umožňujících činnosti nezbytné a přirozené pro venkov, zejména možnost rozvoje statku dle potřeb provozu zemědělského statku, - hospodaření na menší výměře s odpovídajícím zázemím.
3. Nesouhlasím s podmínkou vypracování územní studie pro plochu Z 5. Pokud vnímáme realitu výše zmiňovaného funkčního celku, nenajdeme relevantní důvod podmiňovat rozvoj této plochy

zpracováním územní studie. Tyto parcely mají jednoho majitele. Jejich využití k bydlení a provozu zemědělské činnosti na statku nemůže jakýmkoliv způsobem omezit rozvoj navazujícího území a je předpoklad postupného zastavování tohoto území dle časově aktuální dynamiky rozvoje celého zmiňovaného funkčního celku, obce a požadavků stavebníků jednak z rodiny vlastníka i dalších zájemců o výstavbu bydlení v této lokalitě, tak jak je to v místech vesnických podmínkách zvykem (ne formou developerského projektu). „Studie neumí kopírovat dynamiku rozvoje obce a rychle se měnící pohled, požadavky a podmínky výstavby provozního zázemí a bydlení. Studie by měla pouze jediný efekt – prodražení investic.

4. vat dynamiku rozvoje obce a rychle se měnící pohled, požadavky a podmínky výstavby provozního zázemí a bydlení. Studie by měla pouze jediný efekt – prodražení investic.
5. Nesouhlasím s návrhem plochy z 5 v části parcely č. 1564/1 jako plochy veřejných prostranství – zeleně (6), neboť k tomuto vymezení není žádný relevantní důvod, a navíc toto vymezení omezuje užitelnost celé plochy Z 5, komplikuje realizaci infrastruktury na těchto parcelách. Proto považuji, aby obě parcely, plocha z 5 byly vymezeny v celé ploše jednotně jako plocha SV.
6. Požaduji vymezení plochy z 5 (parcel č. 1564/1 a 1580), jako intravilán, tedy opravu chybného označení této plochy nacházející se uvnitř zástavby.

VYHODNOCENÍ:

Připomínce se nevyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Požadavky se netýkají předmětu Změny č. 3 ÚP Záboří. Předmětem Změny č. 3 ÚP Záboří je uvedení ÚP do souladu s novým stavebním zákonem – zákon č. 283/2021 sb. a jeho prováděcími předpisy, tzn. že předmětem změny je převedení Územního plánu Záboří do Jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání v těchto plochách jsou převzaty ze současně platného Územního plánu Záboří.

Požadavek bude možné řešit v rámci zprávy o uplatňování na základě které bude zahájeno pořízení další změny ÚP Záboří, která bude řešit i věcné změny ploch s rozdílným způsobem využití. Pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Záboří schválilo zastupitelstvo obce Záboří usnesením č. 2/3/2026 dne 5. 3. 2026.

V rámci opakovaného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Protokol pro předaný balíček: DUP_545317_Z3

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**

Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Zadaný způsob projednání: **Změna**

Zadaná etapa pořizování: **Opakované projednání**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Pořadové číslo změny: **3**

Způsob projednání: **Změna**

Etapa pořizování: **Opakované projednání**

Kód obce: **545317**

Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **30.04.2026 12:59:05**

Konec: **30.04.2026 13:04:41**

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I. Změna č. 3 ÚP Záboří obsahuje:

Textovou část	15 stran
Grafickou část:	
1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II. Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Záboří obsahuje:

Textovou část	29 stran
Srovnávací text	30 stran
Grafickou část:	
4. Koordinační výkres	1 : 5 000