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

SROVNÁVACÍ TEXT

PŘÍLOHA Č. 1

Datum: Říjen 2026

Paré číslo: **1**

Zpracovatel
Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4
370 01 České Budějovice

Ing. Pavla Kodadová
Digitálně podepsal Ing. Pavla Kodadová
Datum: 2026.10.19 13:44:25 +02'00'

Ing. Libor Drdáček
Digitálně podepsal Ing. Libor Drdáček
Datum: 2026.10.15 10:29:01 +02'00'

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.10.14 15:20:36 +02'00'

.....

Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

Obsah

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU 4

1. Vymezení zastavěného území 4
2. Základní koncepce rozvoje území obce 4
3. Urbanistická koncepce 7
4. Koncepce veřejné infrastruktury 13
5. Koncepce uspořádání krajiny 16
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 19
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 28
8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny 29
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 29
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 29

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. 3. 2019~~1. 6. 2025.

Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území:

- Záboří u Českých Budějovic
- Lipanovice.

Zastavěné území se skládá z několika samostatných částí:

- sídla Záboří, Dobčice a Lipanovice
- několik samot v krajině
- rekreační objekty v krajině
- objekty technické infrastruktury v krajině (čerpací stanice).

2. Základní koncepce rozvoje území obce~~, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

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

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

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

b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

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

Pro celé území jsou dominantním prvkem zeleně rostoucí mimo les především břehové porosty rybníků a vodních toků, které dodávají typický ráz zdejší krajině, především v okolí Záboří. Naproti tomu v okolí Dobčic a Lipanovic je krajina již podhorského rázu, časté jsou zapojené liniové porosty na mezích a podél cest. Velké bloky orné půdy východně a severně od Záboří vyžadují doplnění zeleně, zejména podél cest. Několik stromů bylo vyhlášeno za památné stromy vč. jejich ochranných pásem.

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

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

c) Kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

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

Záboří leží při okraji významných oblastí kulturně - historických hodnot, zv. Podhůří Blanského lesa a Hlubockých blat. Sídla se vyznačují vesnickým tradičním prostředím se zachovalými stavbami vesnické lidové architektury (tzv. selského baroka 19. st.). Hodnotné urbanisticky jsou pravidelné návesní prostory, okraje sídel a vazba na rybniční 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
Záboří	**areál zem. usedlosti čp.2**	**601** (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlév, 5-stodola)
	areál usedlosti (statek) čp.12	**602** (1-obytné,2-brána a branka, 3-špýchar, 4-chlév, 5-stodola)
	areál usedlosti (statek) čp.18	**603** (1-obytné,2-brána,3-kolna,4-chlév, 5-stodola)
	areál zem. usedlosti čp.15 a 65	**604** (1-špýchar,2-obytné,3-brána,4-boží muka s ohradní zdí, 5-stodola)
	areál usedl. (statek) čp.20 a 40	**605** (1-obytné čp.20, 2-obytné čp.40, 3-brána a branka,4-špýchar,5-kolna s průjezdem, 6-kolna,7-chlévy,
	areál usedl.(statek) čp.17 a 38	**606** (1-obytné čp.17, 2-obytné čp.38, 3-brána čp.17, 4-špýchar,5-kolna, 6-chlév, 7-stodola)
	areál zem. usedlosti čp.1	**607** (1-obytné,2-brána a branka,3-špýchar, 4-kolna, 5-chlév,6-stodola)
	kaple návesní	**608**
	mohylové pohřebiště	**5589**
	mohylové pohřebiště-les	**5590**
	areál zem. usedlosti čp.5 a 33	**5617** (1-obytné čp.5, 2-výměnek čp.33, 3-ohradní zeď a 2brána čp.5 a 33, 4-chlévy čp.5, 5-stáje čp.5, 6-kolna)
	areál zem. usedlosti čp.6 a 34	**5618** (1-výměnek čp.6, 2-stodola čp.6)
	areál zem. usedlosti čp.25 a 41	**5619** (1-obytné s průjezdem čp.41, 2-ohradní zeď, 3-špýchar,4-stodola, 5-chlévy,6-stáje,7-výměnek čp.25, 8-kolna)
	areál zem. usedlosti čp.10	**5620** (1-obytné s průjezdem,2-stáje, 3-stodola,4-chlévy, 5-špýchar, 6-kolna)
	areál zem. usedlosti čp.13	**5621** (1-obytné,2-špýchar,3-brána, 4-stodola,5-chlévy, 6-stáje,7-kolna)
	areál zem. usedlosti čp.29 a 43	**5622** (1-obytné čp.29, 2-brána a branka, 3-výměnek, 4-stodola,5-chlévy)
	areál zem. usedlosti čp.3 a 27	**5623** (1-obytné čp.3, 2-výměnek čp.27, 3-brána, 4-chlévy,5-stodola)
	areál zem. usedlosti čp.16	**5624** (1-obytné s průjezdem,2-špýchar, 3-brána, 4-stodola,5-chlévy,6-stáje, 7-loch)

	areál kovárny čp.22 a 24	**5625** (1-bývalá kovárna,2-obytné čp.22 a 24, 3-stodola)
	kaplička výklenková (u sil. Lhenice-Strýčice-obec)	**5626**
	kaplička výklen. u sil.směr ČB	**5627**
	pohřebiště-pravěká mohyla	**5985**
	kaplička	**610**
	objekt čp.36 – probíhá řízení o zapsání do ÚSKP	
Dobčice	**areál usedl.(statek) čp.4 a 28**	**564** (1-obytná část, 2-výměnek,3-stodola)
	areál usedl.(statek) čp.3 a 27	**565** (1-obytná část, 2-výměnek,3-brána a branka, 4-chlév,5-stodola,6-kolna)
	areál usedl.(statek) čp.10 a 30	**566** (1-obytná část, 2-výměnek,3-brána,4-kolna, 5-chlév,6-stodola)
	areál usedl.(statek) čp. 5 a 29	**567** (1-obytná část,2-výměnek,3-brána, 4-chlév, 5-stodola)
	kaplička výklenková	**569**
	boží muka	**570**
	venkovská usedlost čp.19	
Lipanovice	**areál usedl.(statek) čp.5 a 30**	**571** (1-obytná část, 2-výměnek,3-brána a branka, 4-kolna,5-chlév,6-stodola)
	areál usedl.(statek) čp.9	**572** (1-obytná část, 2-brána,3-kolna, 4-chlév, 5-stodola)
	areál usedl.(statek) čp.8	**573** (1-obytná část, -brána a branka, 3-kolna, 4-chlév, 5-stodola)
	mohylové pohřebiště (v lese 200 m od osady)	**5569**
	mohylové pohřebiště u silnice	**5570**
	mohylové pohřebiště v remízku 1200m od osady	**5571**
	mohylové pohřebiště jižně od středu osady	**5572**
	zemědělská usedlost čp. 31	**5536**

Území části sídla **Záboří** bylo 24. 5. 1995 prohlášeno za **památkovou rezervaci**, k čemuž došlo pro vysokou hodnotu okolní krajiny a urbanisticky významné a architektonicky cenné hodnoty stavebních památek lidové architektury. Vzhledem k poloze sídelního útvaru Záboří v malebné krajině jihozápadního výběžku Budějovické pánve je nutné brát zřetel na přírodně-krajinářskou hodnotu z hlediska dálkových pohledů. Předmětem ochrany a péče orgánů státního památkového dozoru je dále veškerá historická zástavba uvnitř hranic památkové rezervace Záboří, obdobně jsou zájmy státní památkové péče uplatňovány i v prostoru VPZ Dobčice a Lipanovice.

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

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

V souladu s § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů bude-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ~~pracovišti~~ ústavu a organizaci oprávněné k provádění archeologických výzkumů a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na takovém území **záchranný**

archeologický ~~**průzkum**~~výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických průzkumů.

V chráněných lokalitách **VPZ a VPR byl dohodnutý vzhled staveb**, který vychází z tzv. vzhledové konvence novostaveb a stavebních úprav, obsažených v Plánu péče CHKO Blanský les, schváleném MŽP ČR dne 12. 12. 1997.

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

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

3. Urbanistická koncepce~~, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

a) Koncepce plošného a prostorového uspořádání

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

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

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

Rozvojovými plochami jsou především proluky a nedostatečně využitá místa uvnitř zastavěného území – plochy přestavby. Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy jsou vymezeny v jižní, východní a západní části sídla Záboří (přebírá se koncepce dle staršího ÚPO). Jedná se především o klíny a prostory, jejichž zástavbou by došlo k žádoucímu ucelení, zarovnání intravilánu, využití stávajících komunikací a infrastruktury.

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

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

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

k.ú. Záboří

Označení plochy	Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území
Z.1	**SV - Smíšená obytná venkovská** **ZS - Zeleň sídelní ostatní** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území – vesnická památková rezervace, území s archeologickými nálezy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.
Z.2	**VU - Výroba všeobecná**
	Limity využití území - poddolovaná území, telekomunikační kabel.
Z.3	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - vesnická památková rezervace, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	Jedná se o plochu se zpřesněnými regulačními podmínkami.
Z.4	**BV - Bydlení venkovské** **ZS - Zeleň sídelní ostatní** **DU - Doprava všeobecná**
	Limity využití území - území s archeologickými nálezy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
Z.5	**BV - Bydlení venkovské** **ZS - Zeleň sídelní ostatní**
	Limity využití území - území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení VN 22 kV a trafostanice včetně ochranného pásma, poddolovaná území, prognózní zdroj.
	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.2.
Z.6	**OU - Občanské vybavení všeobecné** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, prognózní zdroj.
	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.3.
Z.7	**BV - Bydlení venkovské** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, kanalizace.

	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.4. ***Jedná se o část plochy se zpřesněnými regulačními podmínkami.***
T.1	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV. Limity využití území - vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území. ***Plocha transformační*** ***Jedná se o plochu se zpřesněnými regulačními podmínkami.***
Z.8	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV. Limity využití území - poddolovaná území.
Z.9	**BV - Bydlení venkovské** - doplňující plochy - ZTV. Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, telekomunikační kabel. ***Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.5.***
Z.10	**ZS - Zeleň sídelní ostatní** Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území.
Z.11	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV. Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), poddolovaná území, telekomunikační kabel. ***Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.6.***
Z.12	**TU - Technická infrastruktura všeobecná** - ČOV Limity využití území - lokální biocentrum, poddolovaná území.
Z.13	**SV - Smíšená obytná venkovská** Limity využití území - poddolovaná území, prognózní zdroj.

~~Číslo plochy~~	~~Navržený způsob využití~~	~~Doplňující plochy~~	~~Podmínka~~	~~Převzato~~	~~Přestavba~~	~~Limity využití~~
~~01~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~	~~US1~~	~~ÚPO~~		~~OP VN~~
~~02~~	~~Výroba a skladování~~			~~ÚPO~~		
~~03~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	~~VPR~~

04	Bydlení - zahrady			ÚPO		OP zem.v.
05	Veřejná prostranství-zeleň		US2	ÚPO		OP VN
06	Bydlení	ZTV	US2	ÚPO		OP VN
07	Občanské vybavení	ZTV	US3	ÚPO		
08	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	OP VN
09	Bydlení	ZTV		ÚPO	PP	VPR, vodovod
10	Bydlení	ZTV	US4	ÚPO část	PP	
11	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	VPR,vodovod
12	Smíšené obytné	ZTV		ÚPO	PP	
13	Bydlení	ZTV	US5			
14	Veřejná prostranství-zeleň					OP sil.
15	Smíšené obytné	ZTV	US6	Část ÚPO		OP sil.
16	Technická infrastruktura	ČOV		ÚPO		OP výr.,USES
63	Smíšené obytné					Podd. území

k.ú. Lipanovice

Označení plochy	Zastavitelné plochy a plochy transformační, obsluha a limity využití území
Z.14	**VU - Výroba všeobecná**
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, poddolovaná území.
	Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.
T.2	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, telekomunikační kabel.
	Plocha transformační
	Jedná se o část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.
Z.15	**SV - Smíšená obytná venkovská** **RI - Rekreace individuální** **BV - Bydlení venkovské** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 30 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel.

	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.8.
Z.16	**SV - Smíšená obytná venkovská** **ZZ - Zeleň zahradní a sadová**
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 30 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
Z.17	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.18	**VU - Výroba všeobecná**
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, telekomunikační kabel.
Z.19	**SV - Smíšená obytná venkovská** - doplňující plochy - ZTV.
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, vesnická památková zóna, radioreléová trasa.
Z.20	**TU - Technická infrastruktura všeobecná** - ČOV
	Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo el. vedení.
Z.21	**VU - Výroba všeobecná** - podmínka: volná krajina
	Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.22	**DS - Doprava silniční**
	Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, poddolovaná území.
Z.23	**SV - Smíšená obytná venkovská** **VU - Výroba všeobecná** **DS - Doprava silniční** - přeložka silnice
	Limity využití území - ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení VN 22 kV a trafostanice včetně ochranného pásma, radioreléová trasa, poddolovaná území, vodovod, telekomunikační kabel.
Z.24	**BV - Bydlení venkovské**
	Limity využití území - chráněná krajinná oblast Blanský les - III. zóna, Natura 2000 - evropsky významná lokalita.
Z.25	**TU - Technická infrastruktura všeobecná** - ČOV

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

~~Číslo plochy~~	~~Navržený způsob využití~~	~~Doplňující plochy~~	~~Podmínka~~	~~Převzato~~	~~Přestavba~~	~~Limity využití~~
~~31~~	~~Výroba a skladování~~			~~ÚPO~~	~~PP~~	~~VPZ~~
~~32~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	~~VPZ~~
~~33~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~	~~US 8~~	~~ÚPO~~		
~~34~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~	~~US 8~~	~~ÚPO~~	~~PP~~	
~~35~~	~~Rekreace-rekreační~~			~~ÚPO~~	~~PP~~	
~~37~~	~~Bydlení~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	
~~38~~	~~Smíšené obytné~~			~~ÚPO~~		~~OP lesa~~
~~39~~	~~Bydlení-zahrady~~			~~ÚPO~~		~~OP lesa~~
~~40~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~			~~PP~~	~~dešt.kan.~~
~~41~~	~~Výroba a skladování~~			~~ÚPO~~	~~PP~~	~~OP sil.~~
~~42~~	~~Smíšené obytné~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~		
~~43~~	~~Vodní a vodohospodářské~~	~~ČOV~~		~~ÚPO~~		
~~44~~	~~Výroba a skladování~~		~~volná krajina~~	~~ÚPO~~		~~dešt.kan, vodovod~~
~~47~~	~~Dopr. infrastruktura-silnice~~			~~ÚPO~~		~~obchvat~~
~~48~~	~~Výroba a skladování~~					~~OP sil.~~
~~49~~	~~Smíšené obytné~~	~~Přeložka sil.~~				~~OP VN~~
~~51~~	~~Bydlení~~			~~ÚPO~~	~~PP~~	~~OP sil.~~
~~52~~	~~Bydlení~~			~~ÚPO~~		
~~53~~	~~Výroba a skladování~~				~~PP~~	
~~54~~	~~Technická infrastruktura~~	~~ČOV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	~~VPZ~~
~~55~~	~~Bydlení-zahrady~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	~~VPZ~~
~~56~~	~~Bydlení~~	~~ZTV~~		~~ÚPO~~	~~PP~~	

~~57~~	~~Bydlení~~			~~ÚPO~~	~~PP~~	
~~58~~	~~Bydlení~~			~~ÚPO~~		~~OP sil.~~
~~61~~	~~Vodní a vodohospodářské~~	~~rybník~~	~~volná krajina~~			~~OP lesa, USES~~
~~62~~	~~Vodní a vodohospodářské~~	~~rybník~~	~~volná krajina~~	~~ÚPO~~		~~OP lesa,USES~~
~~64~~	~~Rekreace - rekreační~~		~~US 8~~		~~Částečně PP~~	~~OP lesa~~
~~65~~	~~Smíšené obytné~~		~~US 8~~		~~Částečně PP~~	

~~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~~ transformační jsou vymezeny v zastavěném území ~~všech tří sídel~~sídla Záboří a Dobčice (~~PP~~T).

4. Koncepce veřejné infrastruktury~~, včetně podmínek pro její umísťování vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

a) Koncepce dopravní infrastruktury

Na síti silnic v řešeném území dominuje silnice **III/12253 Lhenice - Horní Chrášťany - Záboří - Čakov - Dubné**. Tato silnice se ponechává v původní trase s místními úpravami. Zejména je navrženo u Dobčic napřímení této trasy Z.22 a Z.23, hlavně z bezpečnostních důvodů, ale i z důvodu ochrany zástavby proti hluku. Do doby realizace tohoto obchvatu je možná i rekonstrukce této silnice ve stávající trase.

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

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

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

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

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

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

b) Koncepce technické infrastruktury

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

Zásobování vodou

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

Pro zásobování navržené zástavby v Záboří a Dobčicích pitnou vodou je stávající vodovodní síť doplněna o nové větve vodovodu. Zejména pro zastavitelnou plochu ~~č. 7~~Z.6, u které se předpokládá větší odběr, je nezbytné před zahájením výstavby vyřešit s ohledem na kapacitu vodovodní sítě zásobování této lokality vodou. V Lipanovicích se stávající síť prodlužuje k nové výstavbě.

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

Odkanalizování

Čištění splaškových odpadních vod z navrhované zástavby v rámci jednotlivého sídla je řešeno navrženými obecními ČOV. Pod každým sídlem je dále navržen rybník pro zlepšení kvality vody odtékající ze sídla a možný je i chov ryb.

Odkanalizování sídel bude řešeno oddělenou kanalizací s tím, že:

- v nově vymezených zastavitelných plochách bydlení venkovské ~~(I.)~~ a v plochách smíšených obytných venkovských ~~(VII.)~~ bude do doby výstavby obecní ČOV v rámci daného sídla splašková kanalizace zakončena domovní ČOV, a to vždy max. jednou ČOV pro vymezenou plochu
- v rámci zastavěného území lze odkanalizování řešit individuálním způsobem a v ostatních navržených zastavitelných plochách bude způsob odkanalizování vždy posuzován individuálně
- stávající jednotná kanalizace bude většinou zachována pro odvádění dešťů
- dešťové vody budou v maximální míře zachycovány a zasakovány na vlastních pozemcích
- zejména pro zastavitelnou plochu ~~č. 7~~Z.6 je nezbytné před zahájením výstavby vyřešit odkanalizování lokality, a to napojením na kanalizační síť, případně vybudování jedné ČOV pro celou lokalitu.

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 trafa – všechny trafostanice v území mají dostatečnou konstrukční rezervu.

Zásobování teplem

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

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

Spoje

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

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

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

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

Odpady

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

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

c) Civilní ochrana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

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

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

d) Koncepce občanského vybavení

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

e) Koncepce veřejných prostranství

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

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

5. Koncepce uspořádání krajiny~~, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně~~

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

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

Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou popsány v kapitole 6.

b) Návrh ÚSES

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

Okrajem řešeného území prochází regionální a lokální biokoridory s vloženými biocentry a dalšími lokálními prvky. Do řešeného území od západu zabíhá **regionální biocentrum** ~~**RBC 613**~~**RBC.121**~~**, vložené do regionálního biokoridoru 29**~~ **a regionální biokoridor RBK.195**.

Podmínky využití ploch lokálních i regionálních biocenter ÚSES:

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

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

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

Podmínky pro využití ploch lokálních i regionálních biokoridorů ÚSES:

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

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

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

~~**Podmínky pro využití ploch interakčních prvků:**~~

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

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

Prvky územního systému ekologické stability

Číslo prvku	Typ	Název
RBC.121	Regionální biocentrum	Buglata
RBK.195	Regionální biokoridor	Buglata - Skalka
LBC.1_195	Lokální biocentrum vložené do RBK.195	Vysoká
LBC.10	Regionální biokoridor	U Klakt
LBC.11	Regionální biokoridor	Bukohorský potok
LBC.12	Lokální biocentrum	U Lipanovického rybníka
LBC.13	lokální biocentrum	U Lipanovické cesty
LBC.25	Lokální biocentrum	Na zábořské
LBC.26	Lokální biocentrum	Kamenný potok
LBC.260	Lokální biocentrum	Čurna
LBC.266	Lokální biocentrum	Do pekla
LBC.267	Lokální biocentrum	U zemědělského areálu
LBC.268	Lokální biocentrum	Za lomem
LBC.271	Lokální biocentrum	Kamenný rybník
LBC.2024	Lokální biocentrum	Kamenná
LBC.2113	Lokální biocentrum	Kamenný potok I

LBK.159	Lokální biokoridor	Buková hora
LBK.162	Lokální biokoridor	U Klakt
LBK.163	Lokální biokoridor	Bukohorský potok
LBK.177	lokální biokoridor	Nad Zábořským potokem
LBK.178	Lokální biokoridor	K Vysoké
LBK.180	Lokální biokoridor	Vysoká
LBK.181	Lokální biokoridor	Roháčov
LBK.182	Lokální biokoridor	Na zábořské
LBK.183	Lokální biokoridor	Kamenný potok
LBK.184	Lokální biokoridor	Kamenný potok – Struha
LBK.391	Lokální biokoridor	Pejchyny-kamenná
LBK.417a	Lokální biokoridor	Dehtář - Posměch
LBK.418a	Lokální biokoridor	Kamenný potok I
LBK.418b	Lokální biokoridor	Kamenný potok I
LBK.428	Lokální biokoridor	Strýčický potok-Touble
LBK.429	Lokální biokoridor	Zábořský potok II
LBK.430	Lokální biokoridor	Zábořský potok I
LBK.433	Lokální biokoridor	Kamenný potok II
LBK.2011	Lokální biokoridor	K posměchu
LBK.2013	Lokální biokoridor	Bukovák
LBK.2014	Lokální biokoridor	Touble
LBK.2024	Lokální biokoridor	Kamenná

c) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

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

Podél vodotečí musí zůstat neoplocený zelený pás.

d) Vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

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

Zábořský potok pramení mezi vrchy Vysoká a Vysoká Běta, v horní části byl na něm postaven průtočný bezejmenný rybník s chatovou osadou. Pod rybníkem do něj přitéká Bukohorský potok, nad Perglovým mlýnem je průtočný rybník Lipanovický a těsně nad zástavbou Záboří další dva menší průtočné rybníky. Záboří se v minulosti rozvíjelo po obou březích tohoto potoka mimo dosah případných povodní (zátopové

území není vyhlášeno). Riziko povodní je zde výrazně sníženo malým povodím, které je z velké části zalesněno a čtyřmi rybníky, které jsou schopny část vod akumulovat. Pod sídlem se potok stéká těsně nad rybníky Posměch a Dehtář s Kamenným potokem. Vodoteče jsou v dolních částech zpevněné a napřímené.

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

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

e) Vymezení ploch pro rekreaci

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

Rekreační lokalita u Lipanovického rybníka je územně stabilizovaná.

f) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

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

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

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

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

6. ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování 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)~~Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

~~plochy bydlení~~BV - Bydlení venkovské

~~plochy bydlení - zahrady~~ZZ - Zeleň zahradní a sadová

~~plochy rekreace - rekreační~~RI - Rekreace individuální

~~plochy rekreace – sportovní~~OS - Občanské vybavení sport

~~plochy občanského vybavení~~OU - Občanské vybavení všeobecné

~~plochy veřejných prostranství - zeleň~~ZS - Zeleň sídelní ostatní

~~plochy smíšené obytné~~SV - Smíšené obytné venkovské

~~plochy dopravní infrastruktury - silnice~~DS - Doprava silniční

~~plochy dopravní infrastruktury – ost. komunikace~~DU - Doprava všeobecná

~~plochy výroby a skladování~~VU - Výroba všeobecná

~~plochy technické infrastruktury~~TU - Technická infrastruktura všeobecná

~~plochy vodní a vodohospodářské~~WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné

~~plochy zemědělské~~AU - Zemědělské všeobecné

~~plochy lesní~~LU - Lesní všeobecné

~~plochy přírodní – krajinná zeleň~~NU - Přírodní všeobecné

~~plochy přírodní – rekreační zeleň.~~ RO - Rekreace na oddechových plochách

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

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

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

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

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

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

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

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

stavební čára se musí přizpůsobit starší okolní zástavbě,

půdorys objektů obdélníkový,

střecha tradičního tvaru a krytiny, s minimalizací otvorů do střešní krytiny a přesahů,

štíty průčelí co nejvíce symetrické včetně rozvrhu oken s tím, že v podkroví jsou vhodnější okna menší,

okna a dveře obdélníkové na výšku, výjimečně čtverec, jen podružné otvory podkrovní či sklepní mohou být ležaté,

okna křížem dělená, omítky hladké světlé, ploty např. masivní plaňkové s možností nízké podezdívky apod.

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

BV	~~PLOCHY BYDLENÍ~~BYDLENÍ VENKOVSKÉ

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

  S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb, řešit v souladu s těmito požadavky:
  - nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty, jednotnou frontu fasád kolem návsi
  - výšky staveb se připouští 1 NP a obytné podkroví,
  - v ~~plochách~~ ploše ~~10 a 13~~**Z.7 - BV (vyjma parc. č. 1383/2 a 1384/2) a Z.9** se stanovuje maximální přípustná podlažnost 2 NP a obytné podkroví,
  - v sídle Záboří a v návaznosti na stávající objekty se 2 NP lze podmíněně připustit i objekty o 2 NP bez podkroví, a to za podmínky prokázání vhodnosti tohoto řešení formou zákresu do celé fronty a prokázání vhodnosti a nenarušení daných hodnot území,
  - přípustné je provádět rekonstrukce a úpravy stávajících objektů majících více než 2 NP s tím, že nebude dále navyšován jejich objem,
  - max. výška nových staveb je limitována max. výškou hřebene 9,0 m od upraveného terénu
  - v nově vymezených zastavitelných plochách v Dobčicích a Lipanovicích je předepsána minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu 900 m^2,
  - v zahradách jsou možné pouze zahradní boudy do 40 m^2 ZP s výškou do 6 m,
  - stavby nesmí přesáhnout ve svém součtu zastavitelnost pozemku 30 %.

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

ZZ	**~~PLOCHY BYDLENÍ - ZAHRADY~~ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**

- **hlavní využití:**
  - zahrady a zahradnictví
- **přípustné:**
  - účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max. jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. jedna na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy 5 % (u plochy ~~39~~ Z.16 - ZZ nesmí zastavěná plocha všech nadzemních objektů na jednom pozemku přesáhnout 50 m^2),
  - 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 zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných

- stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

RI	~~PLOCHY REKREACE - REKREAČNÍ~~REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

- **hlavní využití:**
  - rekreace
- **přípustné:**
  - stavby, plochy a zařízení pro rodinnou rekreaci a sport,
  - stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci,
  - stavby pro individuální rekreaci do ZP max. 50 m^2, výšky max. 1 NP a podkroví,
  - plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně, zahrady.
- **podmíněně přípustné:**
  - Na ploše ~~64~~ Z.15 -RI je možné umístit 1 hlavní stavbu v severovýchodním rohu o maximální výšce po okapní římsu 3,2 m a mobiliář. Stavby musí splňovat obecné regulativy pro vzhled staveb v CHKO.
- **nepřípustné:**
  - samostatné stavby pro bydlení,
  - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
  - stavby, které by přesáhly zastavitelnost plochy 15 %,
  - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

OS	~~PLOCHY REKREACE - SPORTOVNÍ~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

- **hlavní využití:**
  - sport
- **přípustné:**
  - plochy a zařízení pro hromadnou rekreaci a sport, dětská hřiště,
  - stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci, do výměry ZP max. 50 m^2,
  - 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 provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

OU	~~PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

- **hlavní využití:**
  - občanské vybavení
- **přípustné:**

- objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby komerčního a obchodního charakteru a vzdělávací, ubytovací a stravovací zařízení, hřiště apod.,
- bytové domy, které jsou součástí areálu vybavenosti se stanovenou sociální charakteristikou (např. areál pro seniory),
- související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň.
- Pro plochu ~~č. 7~~Z.6 v k.ú. Záboří je stanoven maximální počet objektů 5, přičemž kapacita ubytování pro jednotlivé objekty je maximálně 10 - 15 osob, celkem pro celou plochu maximálně 70 osob.
- Vybudované objekty na ploše ~~č. 7~~Z.6 budou určeny pouze pro ubytování seniorů a handicapovaných občanů, součástí areálu může být společenská jídelna, bydlení personálu, služby pro nemocné, tělesně postižené a péče o děti.

- **nepřípustné:**

- samostatné rodinné domy, objekty pro individuální rekreaci, další objekty pro bydlení, které nesplňují podmínku, uvedenou v přípustném využití pro bytové domy,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

- **podmínky prostorového uspořádání:**

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

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty, jednotnou frontu fasád kolem návsi,
- výšky všech nových staveb se připouští max. 1 NP a využité podkroví, příp. podsklepení.

ZS	~~PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ~~ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

- **hlavní využití:**

- veřejná prostranství

- **přípustné:**

- zeleň liniová a plošná, park a rekreační les,
- stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně,
- drobná parková a sadovnická architektura,
- stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření,
- reklamní zařízení apod.

- **podmíněně přípustné:**

- plochy stávajících předzahrádek lze oplotit – pouze při zachování tradičního charakteru oplocení a max. výškou plotu 1,2 m.

- **nepřípustné:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem,
- nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství,
- stavby neuvedené výše.

SV	~~PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ~~SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

- **hlavní využití:**

- bydlení

- **přípustné:**
  - stavby a přístavby rodinných domů, obytné dvojdomy,
  - občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území,
  - rodinné penziony, služby a výroba a skladování - nepřekračující užitnou plochou ve svém součtu užitnou plochu bytů,
  - rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.,
  - související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně,
  - hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty - nerušící bydlení.
- **podmíněně přípustné:**
  - plochu ~~49~~ Z.23 - SV v Dobčicích lze zastavět pouze při prokázání, že nebude omezena realizace přeložky silnice III. třídy (plochy ~~47~~Z.23 - DS a Z.22),
  - na ploše ~~65~~ Z.15 - SV parc. č. 1904/48 a 1904/68 je možné umístit ve východní části 1 hlavní stavbu maximální výšky 3,2 m po okapní římsu, případně doplňkovou stavbu o ploše do 20 m^2 a výšky 5 m. Stavby musí splňovat obecné regulativy pro vzhled staveb v CHKO.
- **nepřípustné:**
  - samostatné objekty pro individuální rekreaci,
  - jednoúčelové stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
  - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny,
  - autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy,
  - ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení nebo ubytování.
- **podmínky prostorového uspořádání:**

  S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:
  - minimální výměra pozemku pro umístění stavby pro bydlení v zastavitelných plochách je 900 m^2,
  - minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu pro plochu ~~15~~ Z.11 se stanovuje 1200 m^2,
  - pro ~~plochy 33 a 34~~parc. č. 1845/11, 1845/2 a 1859/1, k.ú. Lipanovice, je možná maximální výška hřebene 8,0 m od upraveného terénu,
  - nenarušit kompoziční průhledy a pohledy na dominanty, fronty zástavby návsí,
  - max. výška nových staveb 1 NP a podkroví,
  - stávající objekty nebudou ve svém hlavním objemu nastavovány do výšky,
  - v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m^2 ZP, s výškou do 6 m do hřebene,
  - stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavitelnost pozemku 40%.
  - V plochách zasahujících do OP silnic II. třídy a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.
  - V lokalitě ~~č. 63~~Z.13 je Ministerstvem životního prostředí doporučeno ohledem na skutečnost, že se nachází v poddolovaném území, provést při zakládání staveb inženýrsko-geologický průzkum.

DS	~~PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE~~DOPRAVA SILNIČNÍ

- **hlavní využití:**
  - silnice III. třídy
- **přípustné:**
  - silnice včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb a zařízení,
  - návrh narovnání silnice v ploše ~~47~~ Z.22, Z.23 u Dobčic nevylučuje možnost její rekonstrukce ve stávající poloze,
- **podmíněně přípustné:**

  pod podmínkou, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití:
  - zeleň liniová a plošná,
  - odstavné a parkovací plochy, točny a zastávky
  - stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, křížení tras, protihlukové úpravy apod.
- **nepřípustné:**
  - provozy a činnosti neuvedené výše.

DU	~~PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - OSTATNÍ KOMUNIKACE~~DOPRAVA VŠEOBECNÁ

- **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.

VU	~~PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ~~VÝROBA VŠEOBECNÁ

- **hlavní využití:**
  - výroba a skladování
- **přípustné:**
  - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, výrobní služby, administrativu, skladování pouze denního provozu,
  - stavby technické a dopravní infrastruktury sloužící potřebě funkčního využití,
  - technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.),
  - fotovoltaické zařízení (pouze na střechách objektů a mimo VPR a VPZ),
  - zeleň plošná, liniová,
  - vodní a vodohospodářské plochy,
  - skládky a sběrny odpadů.
- **nepřípustné:**
  - stavby neuvedené jako přípustné, zejména stavby pro bydlení vč. ubytování,
  - stavby vyšší než 12 m do hřebene,

- stavby a plochy charakteru chráněného venkovního prostoru proti hluku.

TU	~~PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY~~TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

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

WU	~~PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ~~VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

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

AU	~~PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ~~ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

- **hlavní využití:**
  - zemědělské hospodaření
- **přípustné:**
  - plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty,
  - změna druhu těchto pozemků na plochy lesní nebo vodohospodářské,
  - stavby místní dopravní a technické infrastruktury,
  - stavby zemědělské prvovýroby, které prokazatelně nevyžadují napojení na sítě technické infrastruktury (např. skleník, seník, přístřešek pro zvířata) a při maximální výměře 500 m^2 (v CHKO Blanský les pouze 200 m^2) a při prokázání, že stavba se nebude negativně uplatňovat z hlediska krajinného rázu nebo neohrozí charakter památkové zóny či CHKO, stavba bude přizpůsobena místu obvyklému, tzn., že budou použity vhodné materiály a barvy, sklon střechy bude v rozmezí 25 – 40°, stavby budou v patřičném rozestupu apod.,
  - krajinná zeleň, prvky územního systému ekologické stability,
  - pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji ploch.

- **podmíněně přípustné:**
  - vodohospodářské stavby – sloužící k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny,
  - stavby pro zemědělské hospodaření a myslivost – jen do 50 m^2 ZP na pozemku,
  - nadzemní stavby musí respektovat podmínky staveb v CHKO a ochranná pásma, od hranice lesa mohou být umístěny min. 7 m
- **nepřípustné:**
  - ostatní stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, zejména stavby pro bydlení a rekreaci.

LU	~~PLOCHY LESNÍ~~LESNÍ VŠEOBECNÉ

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

NU	~~PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ~~PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

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

RO	~~PLOCHY PŘÍRODNÍ REKREAČNÍ ZELEŇ~~REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH

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

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

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

Navržené limity - výstupní:

- OP navrženého vedení VN.

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

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci~~, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

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

Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ a opatření /VPO/ pro které lze vyvlastnit		
Číslo	**Název**	**Poznámka - zdůvodnění**
~~VPS 1~~VT.1	ČOV a související kanalizace Záboří	Čištění odpadních vod
~~VPS 2~~VT.2	Kanalizační řad Záboří	Odvedení splašků na ČOV
~~VPS 3~~VD.3	Propojující naučná stezka Záboří	Zpřístupnění rekreačních a vyhlídkových lokalit
~~VPS 4~~VT.4	Nová trafostanice a přívodní vedení VN Záboří západ	Zásobování nové výstavby el.energií
~~VPS 9~~VD.9	Silniční obchvat Dobčice	Zvýšení bezpečnosti dopravy
~~VPS 10~~VT.10	ČOV a související kanalizace Dobčice	Čištění odpadních vod
~~VPO11~~VT.11	Dočišťovací rybník Dobčice	Bezpečné odvedení spl.vod
~~VPS 12~~VD.12, VT.12	Propojující MK a kanalizace	Obsluha území
~~VPS 13~~VT.13	Trafostanice a přívodní vedení VN Dobčice	Zásobování území el.energií
~~VPO14~~	~~Rybník Vašek~~	~~Protizáplavové opatření v krajině~~
~~VPS 15~~VT.15	Propojení vodovodů	Zásobování vodou z vodních zdrojů
~~VPS 16~~VT.16	Propojení vodovodů	Zvýšení využitelnosti VZ
~~VPS 17~~VT.17	Trafostanice a přívodní VN Lipanovice	Zásobování území el.energií
~~VPS 18~~VT.18	ČOV a související kanalizace Lipanovice	Čištění odpadních vod

Asanační plošné zásahy nejsou navrženy.

~~8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona~~

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

~~9.~~8. ~~Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

~~10.~~9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V územním plánu není vymezena žádná plocha územní rezervy.

~~11.~~10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie~~, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

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

- plocha ~~US1~~US.1, ~~US2~~US.2, ~~US3~~US.3, ~~US4~~US.4, ~~US5~~US.5, ~~US6~~US.6 - rozvojové plochy v Záboří

- plocha ~~US8~~US.8 - rozvojové plochy a plochy přestavby v Dobčicích

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

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

V zastavitelné ploše ~~č. 7~~Z.6 – ~~US 3~~US.3 bude výstavba probíhat ve dvou etapách, přičemž v první etapě je možno realizovat výstavbu maximálně 3 objektů. Až po ukončení 1. etapy a uvedení do provozu lze zahájit 2. etapu výstavby.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje **do ~~8 let od vydání~~ tohoto ÚP17. 8. 2028**.

~~12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~

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

Návrh územního plánu obsahuje:

textová část strany 5 až 31

grafická část 3 výkresy:

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