

Obecní úřad Zábοří

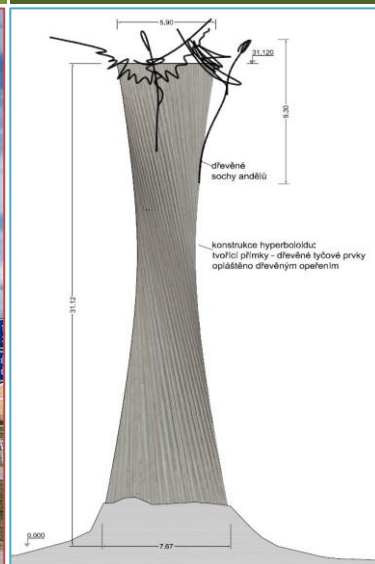
Zadání změny č. 4 ÚPO ZÁBOŘÍ

Návrh

Ing. arch. Radek Boček



19. 10. 2012



OBEC ZÁBOŘÍ, ZÁBOŘÍ 15, 373 84 DUBNÉ

**Obsah:**

a.	požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
a.1	požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008.....	3
a.2	požadavky vyplývající ze ZÚR JČK	4
b.	požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	7
b.1	Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území	7
b.2	SWOT analýza.....	10
b.3	Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek	10
b.4	Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích.....	11
b.5	Vývoj území	11
c.	požadavky na rozvoj území obce	11
c.1	Vymezené měněného území změny č. 4.....	11
c.2	Požadavky na rozvoje měněného území změny.....	11
d.	požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	12
d.1	požadavky na urbanistickou koncepci	12
d.2	požadavky na koncepci uspořádání krajiny	12
e.	požadavky na řešení veřejné infrastruktury	12
e.1	Dopravní infrastruktura	12
e.2	Technická infrastruktura.....	12
e.3	Občanské vybavení	12
f.	požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	12
g.	požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	13
h.	další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	13
i.	požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	14
j.	požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	14
k.	požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .	14
l.	požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	14
m.	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	15
n.	případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	15
o.	požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	15
o.1	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP vč. stanovení měřítek výkresů	15
o.2	Počet vyhotovení	17
o.3	Další technické požadavky na návrh.....	17



- (1) Důvodem pro pořízení změny č. 4 územního plánu obce (dále jen „ÚPO“) Zábοří je rozhodnutí zastupitelstva obce o tomto pořízení.
- (2) Pořizovatelem změny č. 4 ÚPO je na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Obecní úřad Zábοří, kdy splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je zajištěno dohodou o provedení práce s Ing. arch. Radkem Bočkem, držitelem zkoušky zvláštní odborné způsobilosti pro oblast územní plánování a autorizovaných architektem u ČKA.
- (3) Projektantem změny č. ÚPO Zábοří je ATELIER 8000 spol. s r.o., Ing. arch. Martin Krupauer a Ing. arch. Jiří Střítecký.
- (4) Tento návrh zadání je zpracován podle požadavků § 47 stavebního zákona a v členění přesně dle osnovy stanovené pro tento dokument v příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“).
- (5) Podkladem pro zpracování tohoto zadání byly doplňující průzkumy a rozbory¹ a ověřovací studie „ROZHLEDNA DOBČICE“².

A. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

a.1 požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008

- (6) V současné době je pro území České republiky schváleno usnesení vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 Politika územního rozvoje České republiky 2008, dále jen „PÚR

ČR 2008“, ze které bude dále při analýze požadavků z ní vycházejících vycházeno³.

- (7) Vyhodnocení vybraných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s podstatnou vazbou na řešené území tohoto územního plánu, tedy na správní území obce Zábοří.
 - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví... bod (14) PÚR ČR 2008.
 - ✓ Bude podpořeno vybudováním této pozitivní architektonické dominanty v krajině, měněné území změny č. 4 Zábοří leží v území archeologickými nálezy.
 - Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel... bod (15) PÚR.
 - ✓ Podnět pro tuto změnu, záměr rozhledny, je koncipován nejenom jako turistická atrakce podporující rozvoj cestovního ruchu, ale má i svůj duchovní rozměr. Může se stát novodobým a moderně pojatým „poutním místem“. Tím naplňuje požadavek na posílení vzájemných vazeb obyvatel s různých skupin a vytváří tím předpoklad pro zabránění nežádoucí segregace nějaké skupiny obyvatelstva.
 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření... bod (20) PÚR ČR 2008.
 - ✓ Záměr může krajinu ovlivnit pouze pozitivně. Design pláště je koncipován tak aby co nevíce „zapadl“ do okolního prostoru lesa. Záměr je umístěn mimo rozvojové oblasti i osy a mimo specifickou oblast. Negativním dopadem bude zábor několika m² lesní půdy, ten lze kompenzovat kdekoliv jinde ve správním území Zábοří v návaznosti na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“). Pokud to bude orgán ochrany ZPF požadovat, bude zadání změny rozšířeno o lokalitu, kde bude navrženo zalesnění.

¹ Viz ustanovení § 11 vyhlášky 500/2006 Sb., doplňující průzkumy a rozbory byly zpracovány pro potřeby tohoto zadání a návrhu změny Ing. arch. Radkem Bočkem (Ateliér BOČEK) a Ing. arch. Milanem Hrádkem (ATELIER 8000 spol. s r.o.), říjen 2012.

² Zpracoval ATELIER 8000, spol. s r.o., Ing. arch. Jiří Střítecký.

³ zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY 2008, zpracoval: Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje, ke stažení na adrese: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepcie-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>, využita publikace ISBN: ISBN 978-80-87318-04-1



- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území... bod (22) PÚR ČR 2008.
 - ✓ Je plněno naplněno ideou této změny, vybudování rozhledny jako turistického cíle pro široké okolí dále ztraktivující tuto velmi krásnou část krajiny v CHKO Blanský les.
 - (8) Konkrétní záměry vyplývající z PÚR pro správní území obce Záboreň nejsou stanoveny. Správní území obce Záboreň leží sice ve správním území ORP České Budějovice, lze tedy hovořit o tom, že by mohlo náležet do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice⁴, ale dle upřesnění vymezení této rozvojové oblasti v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“ a „JČK“)⁵ je správní území obce Záboreň již mimo tuto rozvojovou oblast republikového významu.
- a.2 požadavky vyplývající ze ZÚR JČK**
- (9) Pokud jde o Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihočeského kraje (body (1) až (5) na stranách 5-6 publikace Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje), můžeme v rámci vyhodnocení těchto požadavků konstatovat následující:
 - Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje... bod (1) ZÚR JČK.
 - ✓ Bude zčásti naplněno řešením změny č. 4. Stavba rozhledny může po určitou dobu přinést pracovní místa do obce, být v řádu jednotek, a zejména po své dostavbě může zčásti podpořit rozvoj cestovního ruchu a ztraktivnit tuto část Jihočeského kraje.
 - V souladu PÚR ČR a urbanistickou koncepcí území kraje jsou v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje upřesněny republikové specifické oblasti, rozvojové oblasti a rozvojové osy a dále jsou doplněny o rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti nadmístního významu, v rámci kterých jsou stanoveny zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování... bod (2) ZÚR JČK.
 - ✓ Změna je koncipována jako příliš drobná na to, aby mohla mít ambici ovlivňovat urbanistickou koncepci celé obce nebo snad i části kraje. Území navíc leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti a to jak ty republikové vymezené PÚR ČR 2008 tak ty nadmístní vymezené ZÚR JČK.
 - Respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody a ptáčích oblastí a evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků ÚSES... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Budou plně respektovány, ačkoliv je to daleko za podrobností ÚP, bude voleno také architektonické pojetí stavby, aby co nejméně narušovalo krajinný ráz, naopak stavba by se měla stát jednoznačně pozitivní krajinnou dominantou pro své okolí.
 - Z hlediska ochrany vodohospodářsky nejvýznamnějších území zahrnutých do chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území kraje je potřeba podporovat a vytvářet územní opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Bez vlivu.
 - Z hlediska ochrany ovzduší, půd a vod v území před znečištěním je potřeba zamezit nepříznivým projevům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Bez vlivu.
 - Z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je potřeba zajistit ochranu před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Bez vlivu, záměr řešený v rámci této změny si sice vyžadá zábor PUPFL, ale velice malém rozsahu, který

⁴ zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY 2008, zpracoval: Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoj, ISBN 978-80-87318-04-1, str. 25.

⁵ Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, pořizovatel Krajský úřad Jihočeského kraje, zpracovatel: A+U design, spol. s r.o., hlavní projektant Ing. arch. Jiří Brůha a Ing. arch. Dagmar Polcarová, zodpovědný projektant Ing. arch. Vladimír Fučík, vydáno zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011 pod č. usnesení 217/ZK/11.



- můžebýt kompenzován kdekoli na hranici lesa ve správním území obce Záboreň.
- Z hlediska ochrany, zachování, udržení a v rámci specifických oblastí případně i obnovy jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy je potřeba minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Bude ošetřeno stanovením vhodných prostorových regulativů, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, v podrobnosti a v intencích přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. (tj. výška objektů, intenzita využití pozemků v plochách). Jak již je uvedeno výše, na základě zpracované ověřovací studie by se stavba naopak měla stát pozitivní dominantou z hlediska krajinného rázu pro své blízké okolí.
 - Z hlediska ochrany území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Bez vlivu.
 - Z hlediska zachování migračních tras zvěře a zejména velkých savců zabránit fragmentaci území, při přípravě a realizaci silničních a železničních staveb, především 4pruhových komunikací a dvoukolejných tratí, zajistit dostatečnou prostupnost silničního nebo železničního tělesa pro živočichy, zejména s ohledem na velké druhy savců... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Záměr rozhledny nijak neovlivní migrační trasy zvěře.
 - Při územně plánovací činnosti a dále při přípravě, realizaci a provozování konkrétních záměrů v jednotlivých rozvojových oblastech a osách, ve specifických oblastech a ve stabilizovaných plochách a koridorech respektovat principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje na životní prostředí... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Záměr leží ve správním území obce Záboreň a to je vymezeno mimo krajské rozvojové oblasti a osy a mimo krajské specifické oblasti.
 - Vytvářet podmínky k ochraně stávajících a vytváření nových, zatím nefunkčních prvků ÚSES, zvyšovat podíl zatravněných a lesních ploch, mokřadů a dalších ekosystémů zvyšujících biodiverzitu, ekologickou stabilitu a snižujících vodní i větrnou erozi půdy... bod (3) ZÚR JČK.
 - ✓ Návrh rozhledny nijak neovlivní nebo jen nepatrně ovlivní funkčnost regionálního biocentra, ve kterém je záměr situován. Zastavitelná plocha občanské vybavenosti, která má být v půdorysu plánované rozhledny vymezena, má plochu v setinách promile k ploše celého regionálního biocentra Buglata, v němž je záměr situován.
 - Situovat rozvojové projekty zejména v rozvojových oblastech a rozvojových plochách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci... bod (4) ZÚR JČK.
 - ✓ Nejedná se o komerční projekt, ale o projekt podporující rozvoj CR a projekt mající i svůj spirituální rozměr. Jeho umístění mimo hlavní rozvojové oblasti a osy je tedy plně na místě a odpovídá uvedenému charakteru budoucí stavby.
 - Přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů (tzv. „brownfields“) a nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území... bod (4) ZÚR JČK.
 - ✓ Pro rozhlednu vyžadující si umístění na nějakém vrcholu nelze využít v této lokalitě nějaký brownfield, neboť zde prostě není.
 - Zabezpečit rozvoj hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace na území kraje v souladu se specifickými podmínkami v části území, kde převažují přírodní hodnoty... bod (4) ZÚR JČK.
 - ✓ Bude naplněno tímto záměrem, rozhledna by měla podpořit atraktivitu lokality z hlediska cestovního ruchu.
 - Najít rovnováhu mezi ekonomickými přínosy ze zemědělství, rybníkářství a lesního hospodářství na území kraje a rovněž vytvořit podmínky pro uplatnění mimo-produkční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnické a rekreačně atraktivních oblastech... bod (4) ZÚR JČK.
 - ✓ Bez vlivu této změny.
 - Zejména ve vymezených rozvojových osách zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti spolu s přednostním využitím vlastních a místně dostupných surovinových zdrojů pro výstavbu... bod (4) ZÚR JČK.
 - ✓ Není situováno do rozvojové oblasti.
 - Podporovat využívání technologií s nízkou spotřebou primárních surovin, nízkoemisních, nízkošpatkových a energeticky nenáročných technologií, podporovat využívání technologií, které omezují množství vznikajících odpadů, podporovat maximální materiálové a energetické využití odpadů... bod (4) ZÚR JČK.



- ✓ Rozhledna bude koncipována jako stavbu nevyžadující si náročné tepelné nebo jiné zdroje.
- Nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, vybavenosti a dopravní obsluhy, prosazením příznivého urbanistického rozvoje i ve specifických a marginálních oblastech kraje... bod (5) ZÚR JČK.
- ✓ Záměr rozhledny má i duchovní rozměr, pokud se stane místem setkávání lidí s různých příjmových a sociálních skupin, může napomoci k eliminaci nepříznivých projevů potenciální segregace určitých skupin obyvatelstva, nicméně tento prvek není v Záboreň aktuální a obce neleží ani v okrajové ani ve specifické oblasti Jihočeského kraje.
- Při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území... bod (5) ZÚR JČK.
- ✓ Je již plně respektován provedeným doplňujícími P+R pro návrh tohoto zadání. Jedná si sice o záměr zasahující do volné krajiny, ale má svoji „železnou racionalitu“. Jinde než na kopci nemá smysl rozhlednu stavět. Stavba sama je v ověřovací studii navržena tak, aby měla minimální dopady na své okolí.
- U rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví venkova a jeho oblastní zvyky, tradice a charakteristiky... bod (5) ZÚR JČK.
- ✓ Záměr leží zcela mimo urbanizované území mimořádně krásné obce Záboreň. I přesto, že záměr je situován do prostředí lesního komplexu, by svoji architekturou měl rezonovat se svým okolím a stát se pozitivní architektonickou dominantou (viz vizualizace záměru na obrázku pod textem).



Obrázek 1: vizualizace záměru rozhledny, zdroj: ATELIER 8000, autor ideového řešení stavby: Ing. arch. Jiří Střítecký

- (10) Požadavky na vymezení regionální prvků ÚSES vyplývající z článku (37) ZÚR JČK – dotčené území změnou č. 4 ÚPO Záboreň leží ve vymezeném regionálním biocentru Buglata (NKOD 613). Všechny plochy v měněném území změny č. 4 s výjimkou ploch nezbytných pro realizaci rozhledny a případné plochy dopravní a technické infrastruktury s ní bezprostředně související a pro její provoz nezbytné budou vymezeny jako plochy přírodní podle ustanovení § 16 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“).
- (11) Další konkrétní požadavky ani obecné priority či úkoly pro územní plán Záboreň než ty výše uvedené ze ZÚR JČK neplynou.



B. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

(12) Podkladem pro toto hodnocení je 2. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP České Budějovice⁶, konkrétně soubor týkající se obce Zábοří.

b.1 Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území

(13) Horninové prostředí a geologie⁷

- výskyt ložisek nerostů: ne
- výskyt dobývacích prostorů: ne
- výskyt chráněných ložiskových území: ne
- výskyt starých důlních děl: ne
- výskyt poddolovaných území: ano, ale mimo měněné území změny č. 4
- výskyt sesuvných území: ne

(14) Vodní režim⁸

- zastavěné území v záplavovém území Q100: ne
- zastavěné území v aktivní zóně záplavového území: ne
- výskyt ochranných pásem vodních zdrojů: ano, ale mimo měněné území změny č. 4
- výskyt ochranných pásem přírodních léčivých zdrojů nebo zdrojů přírodní minerální vody: ne
- výskyt chráněných oblastí přirozené akumulace vod: ne
- zařazení mezi zranitelné oblasti: ano

(15) Hygiena životního prostředí

- Existence oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví⁹: ne

- Silnice I. třídy jako zdroj znečištění ovzduší v zastavěném území¹⁰: ne
- Stacionární zdroj znečištění ovzduší¹¹: ne
- Výskyt ekologických zátěží: ne, skládky byly zavezeny a rekultivovány
- Odkaliště: ne

(16) Ochrana přírody, krajiny a památek¹²

- Chráněná krajinná oblast: ano, vč. měněného území změny č. 4, leží ve II. zóně ochrany
- Zastavěné území v I. zóně CHKO: ne
- Název chráněné krajinné oblasti: Blanský les
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita: ano
- NATURA 2000 - ptačí oblast: ano, ale zcela mimo měněné území na opačném konci správního území Zábοří
- Výpis ptačích oblastí: Dehtář
- Výpis evropsky významných lokalit: Blanský les
- Národní přírodní rezervace: ne
- Přírodní rezervace: ano, ale mimo měněné území změny č. 4 ÚPO Zábοří
- Přírodní památka: ne
- Výpis přírodních rezervací: Vysoká Běta
- Památný strom: ano, ale mimo měněné území změny č. 4 ÚPO Zábοří
- Výpis památných stromů: Dub letní; Lípa malolistá; Lípa velkolistá
- Krajinná památková zóna: ne
- Významné krajinné prvky registrované: ano, ale mimo měněné území změny č. 4 ÚPO Zábοří
- Výpis významných krajinných prvků registrovaných: listnaté porosty na skalním výchozu severozápadně od

⁶ zdroj: AKTUALIZACE ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE, autor: GEFOS a.s., Plánská 6, České Budějovice a Atelier Charvát, s. r. o., Dukelských hrdinů 20, Praha, 09/2012, k dispozici na webových stránkách Magistrátu města České Budějovice.

⁷ zdroj: Geodatabáze ÚAP, poskytovatel Geofond - Česká geologická služba.

⁸ zdroj: Geodatabáze ÚAP, poskytovatel Výzkumný ústav vodohospodářský TGM.

⁹ Zdroj: Český hydrometeorologický ústav.

¹⁰ Vymezeno zhotovitelem nad geodatabází ÚAP, poskytovatel příslušný krajský úřad.

¹¹ Zdroj: mapový server Cenia, www.cenia.cz

¹² Zdroj: Geodatabáze ÚAP, různí poskytovatelé, především Agentura ochrany přírody a krajiny.



- obce, listnatý porost severovýchodně od obce Zábοří, listnatý porost na terénním stupni severovýchodně od obce, skupina stromů na okraji obce Zábοří – vše bez dotyku s měněným územím změny č. 4 ÚPO Zábοří
- Územní s archeologickými nálezy: ano, vč. měněného území změny č. 4 ÚPO Zábοří
 - Památka UNESCO: ne
 - Městská památková rezervace: ne
 - Vesnická památková rezervace: ano, ale mimo měněné území změny č. 4
 - Název vesnické památkové rezervace: Vesnická památková rezervace Zábοří
 - Vesnická památková zóna: ano, ale mimo měněné území změny č. 4
 - Název vesnické památkové zóny: Vesnická památková zóna Dobčice; Vesnická památková zóna Lipanovice; Vesnická památková zóna Zábοří
 - Nemovité kulturní památky: ano
 - Výpis nemovitých kulturních památek: Zábοří – venkovské usedlosti; mohylová pohřebiště; kaple; výklenková kaple sv. Jana Nepomuckého; návesní kaple sv. Floriána; výklenková kaple, Dobčice – venkovské usedlosti; výklenková kaple, Lipanovice – venkovské usedlosti; mohylové pohřebiště), vše opět mimo měněné území změny č. 4 ÚPO Zábοří
 - Národní kulturní památky: ne
- (17) Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa¹³
- Celková výměra: 1657 ha
 - Zemědělská půda celkem: 881 ha, což je 53.2% z celkové výměry obce
 - Orná půda: 555 ha, což je 63.0% z celkové výměry zemědělské půdy
 - Chmelnice 0 ha, což je 0.0% z celkové výměry zemědělské půdy
 - Vinice: 0 ha, což je 0.0% z celkové výměry zemědělské půdy
- Zahrady: 21 ha, což je 2.4% z celkové výměry zemědělské půdy
 - Ovocné sady: 0 ha, což je 0.0% z celkové výměry zemědělské půdy
 - Trvalé travní porosty: 305 ha, což je 34.6% z celkové výměry zemědělské půdy
 - Lesní půda: 611 ha, což je 36.9% z celkové výměry obce
 - Vodní plochy: 50 ha, což je 3.0% z celkové výměry obce
 - Zastavěné plochy: 11 ha
 - Ostatní plochy 104 ha
 - Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry obce: 7.0%
 - Koeficient ekologické stability: 1.573
- (18) Veřejná dopravní a technická infrastruktura¹⁴
- Napojení na silnici I. třídy: ne
 - Železniční stanice či zastávka: ne
 - Městská hromadná doprava: ne
 - Dopravní dostupnost spádových sídel: špatná
 - Vodovod: ano, v obci, mimo měněné území změny č. 4
 - Kanalizace: ano (ČOV), ale mimo měněné území
 - Plynofikace: ne
 - Skládka: ne
 - Zařízení na odstraňování nebezpečného odpadu: ne
- (19) Sociodemografické podmínky¹⁵
- Počet obyvatel (SLDB 1991): 286
 - Počet obyvatel (SLDB 2001): 297, změna k roku 1991: nárůst 3.8%
 - Počet obyvatel (2002): 299
 - Počet obyvatel (2003): 292

¹³ Zdroj: ČSÚ, mapové podklady – ZABAGED, týká se celého správního území obce Zábοří

¹⁴ Zdroj: vlastníci dopravní a technické infrastruktury, ČSÚ, další podklady.

¹⁵ Zdroj: Český statistický úřad, opět se týká celého správního území obce Zábοří, nikoliv jen měněného území, které je mimo urbanizované plochy sídel



- Počet obyvatel (2004): 295
- Počet obyvatel (2005): 308
- Počet obyvatel (2006): 312
- Počet obyvatel (2007): 314, změna k roku 1991: nárůst 9.8%, změna k roku 2001: nárůst 5.7%,
změna k roku 2006: nárůst 0.6%
- Počet obyvatel (31. 12. 2009): 321, změna k roku 2007: nárůst 2.2%
- Počet obyvatel (31. 12. 2011): 353, změna k roku 2009: nárůst 9.96%
- Věková struktura obyvatelstva:
- Děti do věku 14 let (SLDB 1991): 19.6%
- Děti do věku 14 let (SLDB 2001): 16.2%
- Děti do věku 14 let (2007): 15.3%, změna relativního počtu k roku 2001: pokles 5.3%
- Děti do věku 14 let (31. 12. 2009): 13.4%
- Podíl obyvatel ve věku 0-14 na celkovém počtu obyvatel (2011): 15.3%
- Senioři ve věku 65 let a starší (SLDB 2001): 14.1%
- Senioři ve věku 65 let a starší (2007): 13.4%, změna relativního počtu k roku 2001: pokles 5.2%
- Senioři ve věku 65 let a starší (31. 12. 2009): 12.8%
- Poměr počtu seniorů ve věku 65 let a více a dětí do věku 14 let (2009): 0.953
- Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (2011): 11.9%
- Poměr počtu seniorů ve věku 65 let a více a dětí do věku 14 let (2011): 0.777

(20) Bydlení¹⁶

- Počet trvale obydlených bytů (SLDB 1991): 103
- Počet trvale obydlených bytů (SLDB 2001): 112
- Počet rodinných domů (SLDB 2001): 81
- Počet trvale obydlených domů (SLDB 2001): 81

¹⁶ Zdroj: ČSÚ, územní plány obcí, opět se týká celého správního území obce Zábοří, nikoliv jen měněného území, které je mimo urbanizované plochy sídel

- Nové byty postavené v letech 2001-2007: 3
- Bytová výstavba v roce 2011: 2
- Odpad počtu bytů v letech 2001-2007¹⁷: 2
- Počet nových bytů na 1000 obyvatel ročně: 1.44
- Základní škola: ne
- Zdravotní středisko: ne
- Plochy občanského vybavení celkem: 9.73 ha¹⁸
- Zastavitelné plochy pro občanské vybavení celkem: 0.97, což je 10.0% nárůst ploch¹⁹
- Odpad bytů do roku 2020: 5
- Potřeba nových bytů daná zvyšováním kvality bydlení do roku 2020: 9
- Potřeba nových bytů celkem do roku 2020: 14
- Potřeba ploch pro bydlení včetně dopravních a jiných ploch: 2.2 ha
- Zastavitelné plochy pro bydlení celkem: 8.91 ha, což je 397.8% odhadované potřeby ploch pro bydlení²⁰

(21) Rekreační a cestovní ruch²¹

- Počet objektů druhého bydlení: 109
- Intenzita individuální rekreace²²: 0.96
- Hromadná ubytovací zařízení celkem (2011): není uvedeno
- Architektonická stavba nebo soubor: ano, ale mimo měněného území změny č. 4

¹⁷ Odborný odhad zhotovitele 2. úplné aktualizace ÚAP ORP České Budějovice.

¹⁸ Stanoveno na základě územních plánů obcí.

¹⁹ Stanoveno na základě územních plánů obcí.

²⁰ Stanoveno na základě územních plánů obcí a porovnáno s odhadem potřeby.

²¹ Zdroj: Geodatabáze ÚAP, ČSÚ, obecní a městské úřady, opět se týká celého správního území obce Zábοří, nikoliv jen měněného území, které je mimo urbanizované plochy sídel

²² Poměr počtu objektů druhého bydlení a počtu trvale obydlených bytů



- Historicky významná stavba nebo soubor: ne
 - Významná stavební dominanta: ne
 - Urbanistická hodnota: ano
 - Významný vyhlídkový bod: ne
 - Místo významné události: ne
 - Index rekreačního a turistického potenciálu: 2
- (22) Hospodářské podmínky²³
- Míra nezaměstnanosti k 31. 12. 2009: 4.9%
 - Míra registrované nezaměstnanosti k 31. 12. 2011: 7.7%
 - Podíl ekonomicky aktivních v průměru: 14.7%
 - Podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním (2001): 6.0%
 - Plochy výroby a skladování:
 - Plochy výroby a skladování celkem: 8.69 ha²⁴
 - Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování celkem: 1.91 ha, což je 22.0% nárůst ploch²⁵
 - Průměrná cena pozemku pro bytovou výstavbu bez technické infrastruktury:²⁶ 100 Kč/m²
 - Průměrná cena pozemku pro bytovou výstavbu vybaveného technickou infrastrukturou:²⁷ 300 Kč/m²

b.2 SWOT analýza území obce²⁸

(23) Výpis silných stránek

- Celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví

²³ Zdroj: ČSÚ, databáze KISEB, Institut regionálních informací.

²⁴ Stanoveno na základě územních plánů obcí.

²⁵ Stanoveno na základě územních plánů obcí.

²⁶ stanoveno zhotovitelem podle databáze KISEB.

²⁷ stanoveno zhotovitelem podle databáze KISEB.

²⁸ Provedená SWOT analýza je převzata ze zpracované 2. aktualizace ÚAP obcí ve správním území ORP České Budějovice, opět se týká celého správního území obce Zábοří, nikoliv jen měněného území, které je mimo urbanizované plochy sídel

- Kvalitní přírodní prostředí dané přítomností CHKO
- Dlouhodobý růst počtu obyvatel
- Existence veřejného vodovodu a kanalizace
- Dobrá věková struktura obyvatelstva
- Dostatek zastavitelných ploch pro bydlení
- Dostatek zastavitelných ploch pro výrobu
- Kvalitní architektonická úroveň a urbanistická struktura sídla Zábοří

(24) Výpis slabých stránek

- Absence napojení na železnici
- Zhoršená dostupnost obce s rozšířenou působností
- Vysoký podíl zaměstnanosti v průměru (zemědělství, lesnictví)

(25) Výpis příležitostí

- Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností CHKO
- Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností vesnické památkové zóny
- Vysoký potenciál individuální rekreace
- Rozvoj služeb zaměřených na děti a mladé rodiny
- Rozvoj služeb zaměřených na seniory

(26) Výpis hrozeb

- Stagnace rozvoje obce vzhledem k omezeným investicím do bydlení
- Nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základní školy
- Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení

b.3 SWOT analýza měněného území změnou č. 4

(23) Výpis silných stránek

- Celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
- Kvalitní přírodní prostředí dané přítomností CHKO, II. zóna
- Regionální biocentrum Buglata
- EVL lokalita soustavy NATURA 2000 Blanský les

(24) Výpis slabých stránek

- Absence veškeré dopravního napojení

(25) Výpis příležitostí

- Vysoký potenciál individuální rekreace

**(26) Výpis hrozeb**

- Omezení vyplývající z ochranných režimů pro II. zónu CHKO a pro EVL Blanský les
- omezení vyplývající z režimu ochrany lesa.

b.4 Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek²⁹**(27) Příznivé životní prostředí**

- Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): 40% (2+0/5+0)
- Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): 25% (0+1/3+1)
- Dílčí hodnocení životního prostředí: Velmi dobré (počet bodů: 2)

(28) Hospodářský rozvoj

- Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): 25% (1+3/5+11)
- Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): 25% (2+0/5+3)
- Dílčí hodnocení hospodářského rozvoje: Průměrný (počet bodů: 0)

(29) Soudržnost společenství obyvatel území

- Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): 38% (3+0/8+0)
- Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): 33% (1+3/3+9)
- Dílčí hodnocení soudržnosti obyvatel území: Velmi dobrá (počet bodů: 2, kdy hodnocení zvýšeno o 1 bod oproti předchozímu rozboru udržitelného rozvoje území z roku 2012 z důvodu pozitivních změn v trendu růstu počtu trvale žijících obyvatel a zlepšení věkové skladby obyvatelstva).

(30) Vyváženost

- Dobrá (počet bodů: 4, kdy hodnocení bylo opět zvýšeno oproti roku 2010 v důsledku zvýšení dílčího hodnocení pro soudržnost obyvatel území).

b.5 Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích

- (31) Závady urbanistické, dopravní, hygienické a environmentální zde nebyly nalezeny. Toto konstatování z RURÚ zpracovaného v rámci 2. aktualizace ÚAP ORP České Budějovice platí pro celé správní území Zábοří, tedy vč. řešeného území změny č. 4.

b.6 Vývoj území

- (32) Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území - žádné střety nebyly nalezeny.
- (33) Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území, střety urbanistických záměrů
- nZUoE2 - návrh zastavitelného území zasahuje do evropsky významné lokality NATURA 2000 – není předmětem měněného území změnou č. 4 ÚPO Zábοří,
 - nZUoPU - Návrh zastavitelného území zasahuje do poddolovaného území – není předmětem měněného území změnou č. 4 ÚPO Zábοří.

C. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**c.1 Vymezené měněného území změny č. 4**

- (34) Měněné území změny č. 4 územního plánu obce Zábοří se omezí na prostor vrhu Vysoká Běta na samé hranici správního území obce Zábοří na západním okraji.

c.2 Požadavky na rozvoje měněného území změny

- (35) V návrhu změny č. 4 ÚPO Zábοří bude plocha určena v plnění funkcí lesa změněna v nezbytně nutném rozsahu na plochu občanského vybavení dle § 6 vyhlášky 501/2006 Sb. v rozsahu půdorysu rozhledny s přesahem cca 5m na všechny strany.
- (36) Plochy přímo navazujících staveb dopravní a technické infrastruktury (vrt, ČOV, zpevněné plochy) o rozloze v řádech jednotek m² před vstupem do rozhledny budou vymezeny jako plochy přírodní dle ustanovení § 16 vyhlášky 501/2006 Sb., celá lokalita leží ve vymezeném regionálním biocentru.
- (37) Jiných lokalit se tato změna nedotýká, nejsou zde tedy stanoveny ani jiné požadavky na rozvoj území celé obce Zábοří.

²⁹ Opět platí pro celé správní území obce Zábοří.



D. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

d.1 požadavky na urbanistickou koncepci

(38) Návrhem změny č. 2 ÚPO Záboreň nebudou původním územním plánem stanovené požadavky na urbanistickou koncepci nijak narušeny. Záměr je situován zcela mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy.

d.2 požadavky na koncepci uspořádaní krajiny

(39) Za základní požadavky na koncepci uspořádaní krajiny je pro změnu č. 4 ÚPO Záboreň považováno:

- návrh bude v maximální možné míře chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel,
- návrh vymezení plochu pod půdorysem rozhledny jako plochu občanské vybavenosti,
- koncepcí uspořádaní krajiny bude plněn respektovat vymezené plochy ÚSES regionální úrovně, upřesní je a vymezení ÚSES i na lokální úrovni vč. interakčních prvků,
- základní požadavky na koncepci uspořádaní krajiny budou převzaty z původního územního plánu obce Záboreň,
- v návrhu změny č. 4 územního plánu obce Záboreň bude zohledněna Chráněná krajinná oblast Blanský les,
- v návrhu změny č. 4 územního plánu obce Záboreň bude zohledněna existence regionálního biocentra Buglata.

E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

e.1 Dopravní infrastruktura

(40) Návrh změny č. 4 ÚPO v případě nutnosti navrhne plochu dopravní infrastruktury před plánovanou rozhlednou v nezbytně nutném rozsahu, tj. s co možná nejmenším zábořem PUPFL. Preferováno bude nicméně ponechání ploch mimo půdorys vlastní rozhledny v plochách přírodních, neb vlastní měněné území leží ve vymezeném regionálním biocentru, s tím, že definiční § 16 vyhlášky 501/2006 Sb. umožňuje umístit do těchto

to ploch výjimečně i související stavby dopravní a technické infrastruktury.³⁰

e.2 Technická infrastruktura

(41) Návrh změny č. 4 ÚPO v případě nutnosti navrhne plochu technické infrastruktury pro jímku a vrt před plánovanou rozhlednou v nezbytně nutném rozsahu, tj. s co možná nejmenším zábořem PUPFL. Stejně jako v předchozím případě ale bude preferováno ponechání těchto ploch v plochách přírodních dle § 16 vyhlášky 501/2006 Sb.

e.3 Občanské vybavení

(42) Vlastní plocha pro rozhlednu bude v návrhu změny č. 4 ÚPO Záboreň navržena buďto jako plocha občanské vybavenosti (§ 6 vyhlášky 501/2006 Sb.).

F. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

(43) Na základě ÚAP obce Záboreň a především provedených doplňujících P+R byly identifikovány tyto dále v tabulce uvedené hodnoty v území a stanoveny pro ně následující požadavky na ochranu a rozvoje těchto hodnot:

Tabulka 1: Identifikované hodnoty v měněném území změnou č. 4 ÚPO Záboreň

Téma	Identifikované hodnoty v měněném území změny č. 4 ÚPO Záboreň	Kód
1	nebyly identifikovány	-
2	nebyly identifikovány	-
3	nebyly identifikovány	-
4	CHKO Blanský les	H01
	regionální biocentrum Buglata	H02
	EVL soustavy NATURA 2000 Blanský les	H03

³⁰ zdroj: Vyhláška 501/2006 Sb., § 16: Plochy přírodní, (1) Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. (2) Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocentra a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.



5	pozemky určenými k plnění funkce lesa	H04
6	nebyly identifikovány	-
7	nebyly identifikovány	-
8	nebyly identifikovány	-
9	nebyly identifikovány	-
10	nebyly identifikovány	-

G. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

- (44) Plochy veřejně prospěšných staveb nebudou touto změnou č. 4 navrženy.
- (45) Jako veřejně prospěšná opatření budou ve výjimečném případě zahrnuty plochy pro navrhované nebo nefunkční prvky ÚSES, stávající a funkční prvky ÚSES nebudou mezi VPO s možností vyvlastnění zahrnovány.
- (46) Mezi veřejně prospěšná opatření mohou být dále zahrnuty plochy pro asanační zásahy, pokud ÚP nějaké specifikuje, zadání ani provedené P+R žádné asanační plocha neidentifikovali.
- (47) Návrh veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude, u v případě negativního vymezení, tedy nulové množiny těchto prvků, vyznačen v samostatném výkresu ÚP.

H. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

- (48) Návrh ÚP Záboří bude plně respektovat požadavky civilní ochrany k územnímu plánu dle § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, tj. vymezení na základě stanoviska dotčeného orgánu, pokud bude uplatněno k návrhu tohoto zadání územního plánu Záboří, a v rozsahu předaných podkladů zpracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby
- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
 - zón havarijního plánování,

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
- záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Nicméně zde takřka s jistotou nechá předpokládat, že v měněném území změnou č. 4 nebude navržen žádný z uvedených prvků ochrany obyvatelstva a žádný z uvedených se zde nyní nenachází.

- (49) V řešeném území se nacházejí poddolovaná území, výhradní ložiska nerostů a dobývací prostory.
- (50) Řešené území se nenachází ve vyhlášeném záplavovém územím Q₁₀₀.
- (51) Odůvodnění návrhu bude obsahovat kap. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa strukturovanou přesně dle požadavků přílohy č. 3 vyhlášky 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, tedy s tím, že:
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚP Záboří na zemědělský půdní fond se bude skládat z textové, tabulkové a grafické části,
 - grafická část bude zpracována v samostatném výkresu, jehož podkladem bude mapy použitá pro hlavní výkres, rozsah a přesnost tohoto vyhodnocení a znázornění bude odpovídat podrobnosti územního plánu, tedy použitímu měřítku 1 : 5 000,
 - textová část bude dělena na tyto oddíly: (1) údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně, (2) údaje o skutečně investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení, (3) údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném



porušení, (4) údaje o uspořádaní zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení a (5) odůvodnění vymezení dalších zastavitelných ploch podle § 55 odst. (3) stavebního zákona, a to tehdy, když vzhledem k tomu, že měněné území změny č. 4 je situováno na pozemky určené k plnění funkcí lesa, zde zábor zemědělské půdy bude nulový,

- v území se nenachází dříve stanovený dobývací prostor, ustanovení vyhlášky 13/1994 Sb. týkající se tohoto se tedy nepoužijí.

I. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

(52) Problémy k řešení jsou uvedeny v následující tabulce, obecně je ve všech případech uloženo projektantovi se jimi v návrhu ÚP Záboreň zaobírat a prověřit jejich řešení v podrobnosti, měřítku a určitosti územního plánu, konkrétní pokyny k jednotlivým identifikovaným problémům jsou uváděny v tabulce, kdy kód uvedeného problému odpovídá popisku v Problémovém výkresu, který je přílohou tohoto zadání a kdy zobrazení rozsahu ploch řazených mezi problémy je pouze orientační a výslovně není závazné pro finální řešení v návrhu pro společné jednání a v návrhu pro veřejné řízení a může být korigováno na základě požadavků dotčených orgánů, námitek vlastníků, připomínek veřejnosti nebo požadavků obce či sousedních obcí.

Tabulka 2: Identifikované problémy v měněném území změnou č. 4 ÚPO Záboreň

Téma	Identifikované problémy v území	Kód
1	nebyly identifikovány	-
2	nebyly identifikovány	-
3	nebyly identifikovány	-
4	střet plochy s CHKO Blanský les	P01
	střet plochy s regionálním biocentrem Buglata	P02
	střet plochy s EVL soustavy NATURA 2000 Blanský les	P03
5	střet plochy s pozemky určenými k plnění funkce lesa	P04
6	prověřit potřebnost vybudování ČOV pro rozhlednu	P05

	prověřit potřebnost vybudování zdroje vody pro rozhlednu	P06
7	nebyly identifikovány	-
8	zatraktivní území pro další rozvoj	P07
9	vytvoření kladné dominanty v území, rozhledny, s možným pozitivním dopadem na rozvoj cestovního ruchu	P08
10	vytvoření kladné dominanty v území, rozhledny, s možným pozitivním dopadem na rozvoj cestovního ruchu, potenciální zvýšení počtu návštěvníků Záboreň v počtu desítek a tím zvýšení počtu uživatelů služeb v sídle	P09

J. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

(53) Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou vymezeny ve výkresu základního členění území v rozsahu plochy pro patu rozhledny a nezbytné dopravní a technické infrastruktury.

K. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

(54) Nebude požadováno.

L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULACNÍM PLÁNEM

(55) Nebude požadováno.



M. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

- (56) Zadání tohoto ÚP je natolik určité, že zde není důvod, podle odborného názoru pořizovatele, pro aplikaci principu předběžné opatrnosti. Výslovně se ukládá projektantovi tímto zadáním, aby v návrhu nenavrhoval žádné řešení, které by mohlo mít významně negativní vliv na životní prostředí nebo na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Sama lokalita pro rozhlednu je nicméně situována do evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000 a to do lokality Blanský les. Záměr sám však nebude mít žádné přímé negativní vlivy na své okolí, nevyžaduje si napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nepředpokládají se významně negativní vlivy během výstavby ani během provozu. Dle ověřovací studie je stavba navržena jako dřevostavba, jejíž konstrukci lze provádět bez použití těžké techniky. Provoz rozhledny je očekávám v řádu desítek osob ročně.
- (57) Vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území nachází žádná evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 Blanský les, ale nenachází se zde ptačí oblast (je vymezena zcela mimo hranici měněného území změny č. 4 na opačné straně správního území obce Záboří) a záměr, který vyvolává změnu č. 4 ÚPO je plošně velmi drobný, nevyžaduje sám o sobě posouzení vlivů na životní prostředí, nemůže mít negativní vliv na své okolí a nemá další potřeby z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, se požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.
- (58) Pokud přes výše uvedené vznese dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude požadováno vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

N. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

- (59) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání stanovující invariantní požadavky na řešení návrhu se zpracování konceptu nepředpokládá. I v případě, že by dotčenými orgány bylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. (SEA, Natura), bylo by toto vyhodnocení součástí odůvodnění návrhu ÚP Záboří.
- (60) I přes potenciální možnost nevyloučení významně negativního vlivu na EVL soustavy NATURA 2000 se koncept zpracovávat nebude. V podrobnosti územního plánu, tedy v měřítku 1 : 5 000, lze řešit jen dvě varianty: nulovou, záměr nebude, a pozitivní, záměr bude realizován na co nejmenším půdorysu jako stavba občanské vybavenosti s určenou výškou a základními hmotovými parametry stavby s tím, že podrobné podmínky z hlediska ochrany ŽP a krajiny budou stanoveny v navazujících správních řízeních, zejména v územním a stavebním řízení.

O. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

- o.1 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP vč. stanovení měřítek výkresů**
- (61) Textová část výrokové části návrhu změny č. 4 ÚPO Záboří bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek, zejména dle jejich příloh, obsahující:
- a) vymezení zastavěného území,
 - b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, vztaženou k měněnému území,
 - c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně, opět vztaženou přednostně k měněnému území,
 - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
 - e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protie-



rozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,

f) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),

g) 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,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,

l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci), kdy se ovšem stanovení etapizace nepředpokládá,

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, kdy se naopak předpokládá, že stavby rozhledny bude mezi tyto stavby řazena,

n) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona,

o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

kdy případně je možné kapitoly doplnit o nové či jejich doplnění vyplýve ze schváleného zadání,

kdy textová část návrhu bude obsahovat zejména zásady a pokyny pro navazující rozhodování a to v rozsahu, o kterém může rozhodovat zastupitelstvo obce,

kdy textová část nebude obsahovat popisné části patřící do odůvodnění či doplňujících průzkumů a rozborů, části

nesloužící pro navazující rozhodování či pořizování podrobnějších dokumentací, citování obecně platných právních předpisů, ani částí, o kterých nemůže rozhodovat zastupitelstvo obce,

(62) Grafická část výroku ÚP Záboreň bude zpracovaná přesně dle stavebního zákona, včetně prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., zde zejména dle její přílohy č. 7, a 501/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy:

- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
- Hlavní výkres 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000, a to i tehdy, kdy množina staveb a opatření bude nulová.

(63) Textová část odůvodnění ÚP Záboreň bude zpracovaná dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., zejména dle její přílohy č. 7, a vyhlášky 501/2006 Sb., to znamená, že textová část odůvodnění bude doplněna o kapitoly vyplývající z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a bude tedy obsahovat zejména tyto kapitoly:

1) postup při pořízení územního plánu,

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

3) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

4) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

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

6) vyhodnocení splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

7) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

8) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,



popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,

9) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

10) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa,

11) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění,

12) vypořádání připomínek,

kdy kapitoly č. 1), 5), 11), 12) budou před tiskem pro veřejné projednání zpracovány pořizovatelem,

kdy kapitoly č. 2), 4), 9) budou zpracovány společně projektantem a pořizovatelem,

a kdy ostatní kapitoly č. 3), 6), 7), 8), 10) budou zpracovány projektantem s tím, že kap. 8), vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude zpracována v plném rozsahu podle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. pouze v případě, že si jeho zpracování ve vazbě na ustanovení § 50 odst. (1) stavebního zákona vyžádá objednatel ve schváleném zadání a kdy případné vyhodnocení vlivů na EVL a PO soustavy NATURA 2000 musí být zpracováno držitelem příslušné autorizace.

(64) Grafická část odůvodnění návrhu ÚP Záboří bude zpracována dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek, zejména dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a dle vyhlášky 501/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy:

- Koordinační výkres 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů 1 : 50 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

o.2 Počet vyhotovení

(65) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:

- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona - 2 pare,
- návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona - 2 pare,
- výsledný návrh - 4 pare.

o.3 Další technické požadavky na návrh

(66) Každá etapa návrhu ÚP Záboří bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX (na vyžádání DOC) programu Microsoft Word.

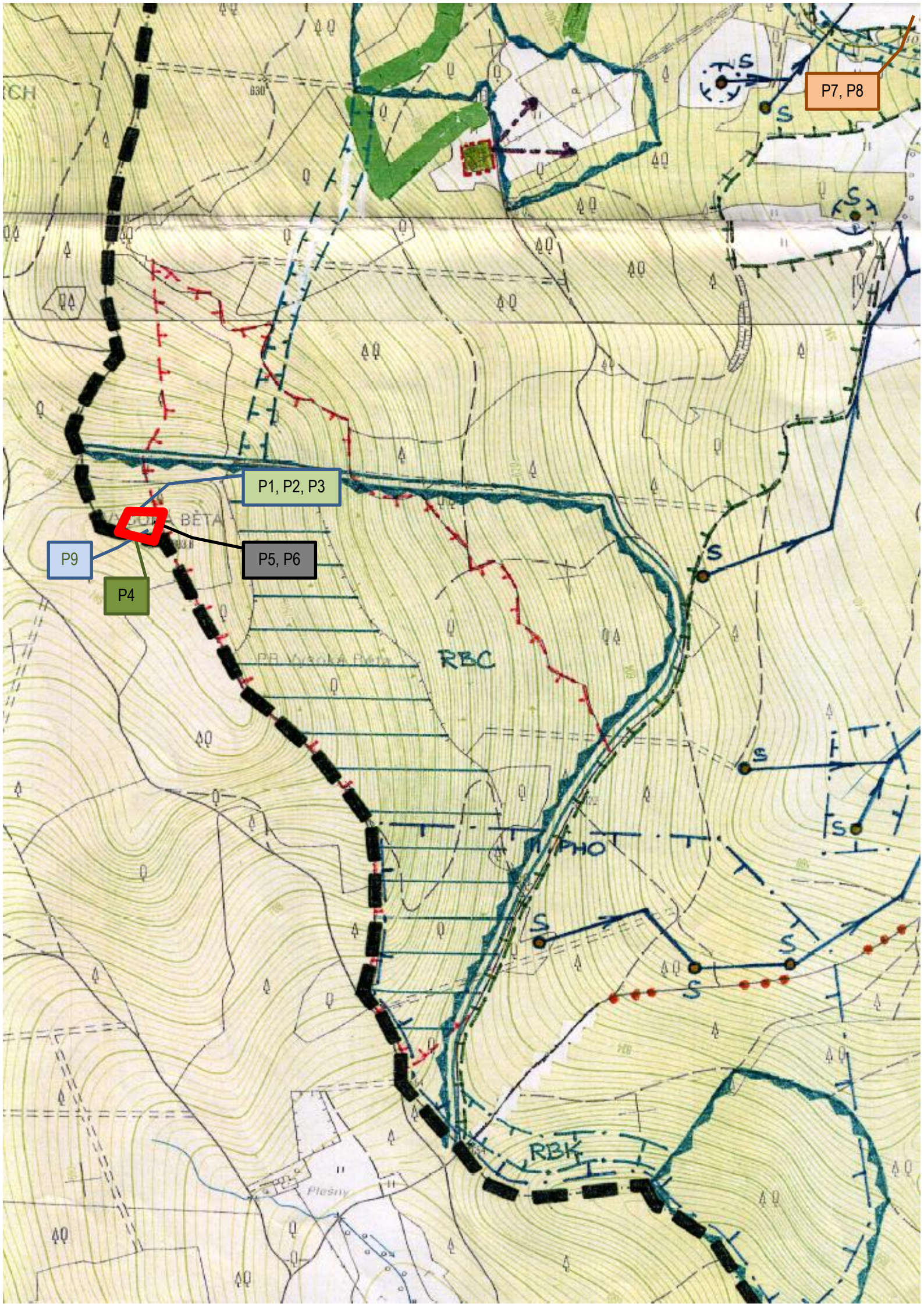
(67) Výsledný návrh bude odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu CAD použitého pro zpracování grafické části, přednostně tedy formát DWG. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.), hladiny nesmí být slité, bude zakresleno v souřadnicovém systému S-JTSK.

(68) Obsah textové i grafické části návrhu změny bude respektovat ustanovení stavebního zákona účinné po jeho tzv. „velké novele“, tj. od 1. 1. 2013 a to vč. případných změn v prováděcích předpisech (zejména vyhlášky 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.).

PŘÍLOHY:

Výkres vymežující měněné území změny č. 4 ÚPO Záboří s vyznačením problémů v měřítku 1 : 10 000, tzv. „Problémový výkres“.³¹

³¹ zdroj podkladní mapy: Územní plán obce Záboří, objednavatel: Obec Záboří, zpracovatel: Ing. arch. Stanislav Kovář, ÚP STUDIO, České Budějovice, HLAVNÍ VÝKRES, M 1 : 10 000, prosinec 2004



P7, P8

P1, P2, P3

P9

P4

P5, P6

RBI

RBC

MAJKA BĚTA

PR Vysoká Běta

Plešný