



ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU
Dubičné
ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Červen 2026

Paré číslo: **1**

konečný návrh



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 6 vydal:
OBECNÍ ÚŘAD DUBIČNÉ	ZASTUPITELSTVO OBCE DUBIČNÉ
Ing. arch. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ Změny č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) postup pořízení územního plánu	5
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona	6
b.1 vyhodnocení souladu s cíli územního plánování podle § 38 stavebního zákona	6
b.2 vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle § 39 stavebního zákona	7
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	11
d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	11
d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	11
d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice	12
d.5 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje	13
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	13
f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	13
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	14
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	14
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	14
i.1 odůvodnění urbanistické koncepce	14
i.2 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
i.3 odůvodnění vstupních limitů využití území	16
i.4 odůvodnění ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	17
i.5 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	18
i.6 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	18
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	19
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
m.1 zemědělský půdní fond	19
m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa	21
n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	21
o) srovnávací text	35
p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	35

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP

a) postup pořízení územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 6 ÚP Dubičné je výsledkem procesu projednávání Návrhu změny č. 6 ÚP Dubičné s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 6 ÚP Dubičné dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky z procesu jednání.

- a) Proces pořízení změny byl zahájen zajištěním stanoviska orgánu ochrany přírody. Příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. KUJCK 128129/2024 ze dne 1.11.2024 vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu, v témže stanovisku nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 6 ÚP Dubičné na životní prostředí.

Následně bylo zajištěno stanovisko orgánu ochrany přírody k nově doplněným záměrům s č.j. KUJCK 88666/2025 ze dne 24.7.2025, ve kterém příslušný dotčený orgán vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu, v témže stanovisku nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 6 ÚP Dubičné na životní prostředí.

- b) Potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti bylo vydán krajským úřadem Jihočeského kraje dne 9.7.2025 pod č.j. KUJCK 82497/2025.
- c) Dne 25.11.2024 zastupitelstvo obce Dubičné rozhodlo o pořízení Změny č. 6 ÚP Dubičné pod usnesením č. 36/2024.

Určeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 6 ÚP Dubičné je pan starosta Ing. Vladimír Hronek. Zastupitelstvo obce schválilo Obecní úřad Dubičné jako pořizovatele změny č. 6 územního plánu Dubičné, který zabezpečí osobu oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti dle § 46 odst. 1 stavebního zákona – Ing. arch. Jindřišku Kupcovou.

- d) Projektantem Změny č. 6 ÚP Dubičné je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.
- e) Na základě schváleného pořízení změny a jeho zadání pořizovatel zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 6 ÚP Dubičné.
- f) Oznámení místa a doby konání **společného jednání** a adresy uložení návrhu Změny č. 6 ÚP Dubičné bylo rozesláno datovou schránkou dne 28.1.2026, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách obce.
- g) Oznámení **veřejného projednání** návrhu Změny č. 6 ÚP Dubičné bylo vyvěšeno na úřední desce dne 26.1.2026, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách obce.

Sloučeného společného jednání a veřejného projednání se konalo 26.2.2026 ve 10:10 v budově obecního úřadu.

- h) Stanoviska a připomínky obdržené při společném jednání a veřejného projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 11 stanovisek a 1 připomínka.
- i) Stanoviska byla souhlasná, souhlasná s podmínkami na požadavek na nepodstatnou úpravu dokumentace, zejména na korekci v textové části, požadavky jsou na změny vyvolané jednotným standardem. Požadavkům dotčeným orgánům bylo vyhověno nebo byla uzavřena příslušná dohoda.
- j) Návrh vyhodnocení připomínek byl rozeslán datovou schránkou dne 20.5.2026 dotčeným orgánům.
- k) Dokumentace byla následně předána k **posouzení Krajskému úřadu** - Jihočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavení úřad. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 15.6.2026 pod č.j. KUJCK 77330/2026. Stanovisko k návrhu Zm. č. 6 ÚP Dubičné neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 101 odst. 2 nového stavebního zákona, lze pokračovat v pořizování Zm. č. 6 ÚP Dubičné.
- l) Pořizovatel následně vyzval k vyhotovení návrhu pro vydání Změny ÚP v Zastupitelstvu Dubičné.

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

Změna č. 6 ÚP Dubičné je zpracována v souladu s § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Změna respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Dubičné, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

b.1 vyhodnocení souladu s cíli územního plánování podle § 38 stavebního zákona

Změna územního plánu je také navržena v souladu s ust. § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, které je součástí odůvodnění Změny č. 6 ÚP.

odst. (1) *„Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

Stanovené podmínky v rámci předmětné lokality jsou oproti již zavedeným podmínkám zpřísněny. Důvodem je skutečnost, že navrhované řešení plně respektuje současný územní rozvoj území, je respektována problematika pro vytváření příznivého životního prostředí. Navržená Změna č. 6 ÚP zohledňuje svým řešením problematiku sucha. Větší stavební parcely umožní mnohem lépe reagovat na potřebu zadržování vody v území, tím je také myšlena zelená část zahrad. Záměrem jsou vytvářeny podmínky pro zlepšení hospodářského rozvoje a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vybudováním rodinných domů dojde ke stabilizaci počtu obyvatel.

odst. (2) *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.“*

Navrženým řešením na základě individuálního posouzení je nutné konstatovat, že celkový potenciál rozvoje území se zvýší, dojde k celkovému zlepšení dříve navrženého řešení z důvodu, že kladen podstatně větší důraz na vyvážený vztah pilířů udržitelného rozvoje. Vyplyvá to ze stanovení ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, plochy veřejných prostranství), ze stanovených podmínek plošného i prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou přísnější oproti stanoveným podmínkám územním plánem.

Potenciál na rozvoj bydlení také podtrhuje krajská územní studie Metropolitní oblast České Budějovice. V rámci této studie je správní území obce zařazeno do „jádrové oblasti“. Obec Dubičné má významný potenciál na přisun nových trvalých obyvatel právě s ohledem na aglomeraci krajského města České Budějovice. Právě blízkost a spádovost pracovních příležitostí nabízí obci Dubičné významný potenciál v oblasti rozvoje bydlení.

odst. (3) *„Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.“*

Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro zvýšení kvality prostředí sídel, rozvíjí jejich identitu, vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Vybudováním záměru dojde jednoznačně ke zvýšení kvality prostředí, které bude mít příznivý dopad na územní rozvoj obce. Současně je nutné konstatovat, že Změnou č. 6 ÚP je vymezována zejména plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny. Požadavky vyplývající z platné legislativy stanovují minimální šířky veřejných prostranství, avšak požadavky na dopravní obsluhu jsou výrazně menší. Z toho důvodu je předem jasné, že zbylá část plochy bude ozeleněna a bude zajištěna ochrana krajinného rázu, exponovaných dálkových pohledů na sídlo.

Obě plochy (PU a BU) umožňují výsadbu vzrostlé zeleně, což má kladný dopad na životní prostředí, za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu.

odst. (4) *„Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“*

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje dominanty i památkové

hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru města jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou změnou ÚP respektovány.

odst. (5) „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.“

Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje bydlení a zajištění přísunu nových obyvatel.

Ve veřejném zájmu ochrany krajinného rázu jsou stanoveny prostorové regulace plochy, které jsou oproti stanovené koncepci přísnější, tj. minimální velikost stavebních parcel. Změnou č. 6 ÚP jsou v předmětné lokalitě stanoveny velikosti stavebních parcel na minimálně 750 m² oproti 600 m² stanovených pro celé správní území obce, (pozn. v rámci ploch bydlení všeobecných). Tímto regulativem je zajištěna ochrana před příliš výrazným zahuštěním zástavby. Z výše uvedeného vyplývá, že je řešena vzájemná koordinace veřejných zájmů a soukromých zájmů (v tomto případě posouzení individuálního požadavku).

b.2 vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle § 39 stavebního zákona

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona.

Úkoly územního plánování zahrnují věcné vymezení funkcí území, prostorové regulace (včetně výškové hladiny), koordinaci technické a dopravní infrastruktury a posuzování vlivů na udržitelný rozvoj.

Změna ÚP vymezuje v předmětné lokalitě zcela konkrétní funkci – bydlení všeobecné (BU) a veřejné prostranství všeobecné (PU) a stanovuje pro tuto plochu konkrétní prostorové podmínky (maximální zastavěnost, minimální velikost stavebních pozemků, výšková regulace). Takto stanovené podmínky jsou v souladu s úkoly územního plánování.

Záměr je posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny zpracovaným projektem ZTV, na jehož základě je změna ÚP pořizována.

Změna ÚP rovněž vyhodnotila a posoudila konkrétní záměr s ohledem na vlivy životního prostředí, hluk, emise a další.

Závěr:

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je primárně řešen v platném ÚP, Změna č. 6 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP. Změna č. 6 řeší pouze drobnou dílčí změnu, umožňující realizaci zastavitelné plochy (Z.10) na okraji sídla Samoty. Změna č. 6 nemá negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a volnou krajinu a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel zůstávají zachovány dle platného ÚP.

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

Během sloučeného projednání návrhu Změny č. 6 bylo uplatněno celkem 11 stanovisek dotčených orgánů. Stanoviska obdržené při sloučeném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem v tabulce pod textem a jejich vypořádání si vynutilo nepodstatné úpravy dokumentace územního plánu:

dotčený orgán / datum	Způsob vypořádání
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I (6.3.2026) Souhlasné stanovisko	--

<p>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (5.2.2026) Souhlasné stanovisko</p>	<p>--</p>
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu (28.1.2026) Souhlasí bez připomínek</p>	<p>--</p>
<p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 (19.2.2026)</p> <p>1) <u>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí Uvedený návrh změny č. 6 územního plánu Dubičné nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.</p> <p>2) <u>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí Z návrhu změny č. 6 územního plánu Dubičné je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.</p>	<p>--</p>
<p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (13.2.2026) Souhlasné stanovisko</p>	<p>--</p>
<p>Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí (5.3.2026) z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění: Bez připomínek z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Dohoda ze dne 4.5.2026.</p>

<p>některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:</p> <p>Orgán státní správy lesů podle lesního zákona stanovuje, že stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL – v závislosti na průměrné výškové bonitě stromů, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“.</p> <p>Toto platí pro všechny vymezené plochy územního plánu. V případě části pozemku p.č. 158/99 v k.ú. Dubičné, bude problematické umístění staveb.</p> <p>z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.</p> <p>Bez připomínek</p>	<p>--</p>
<p>Statutární město České Budějovice (18.2.2026)</p> <p>Bez připomínek</p>	<p>--</p>
<p>Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (19.2.2026)</p> <p><u>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</u></p> <p>- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 73.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p><u>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</u></p> <p>- Vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 44.</p>	<p>Respektovat</p> <p>Část odůvodnění (koordinační výkres, i textová část odůvodnění) bude upravena dle požadavku.</p>

<p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části ÚPD je vymezené území zapracováno správně a musí být i nadále stabilizováno.</p> <p>Další vymezená území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení (ÚAP – jev 102a), ochranné pásmo RR spoje (ÚAP – jev 82a), vodovodní síť včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68) a všeobecný zájem z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (ÚAP – jev 119) jsou v textu i v koordinačním výkresu zapracovány a musí být i nadále stabilizovány.</p>	
<p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj (12.3.2026)</p> <p>Souhlasné stanovisko s podmínkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V obvodu obce Dubičné se nacházejí následující stavby nebo úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ): DUBICNE – Dubičné odp. A. - V obvodu obce Dubičné se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území mohou nacházet stavby vodního díla - podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. - V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění. - SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl požaduje, aby Územním plánem Dubičné byla uvedena HOZ respektována a zakreslena do Koordinačního výkresu v platných trasách. - Při budoucích výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Návrh územně plánovací 	<p>Dohoda ze dne 13.4.2026.</p> <p>Nevyhovět Stanovením nových opatření dojde ke změně koncepce územního plánu. Uplatněný požadavek může být řešen v některé následné změně nebo v rámci zprávy o uplatňování.</p> <p>Vyhovět Bude prověřen a případně doplněn zakreslení HOZ do koordinačního výkresu. Důvodem je, že se jedná o stávající jev v území a ke změně koncepce nedochází.</p> <p>Nevyhovět Stanovením přesné vzdálenosti dojde ke změně koncepce územního plánu mimo předmětné měněné lokality. Uplatněný požadavek může být řešen v některé následné změně nebo v rámci zprávy o uplatňování.</p>

dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ).	
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Krajské ředitelství (6.3.2026) Souhlasné stanovisko	--
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (5.2.2026) Souhlasné stanovisko	--

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

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR v platném znění, tj. ve znění Aktualizace č. 10–7 a změn 8 a 9 (dále také jen „PÚR“).

- Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice a specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. (Jmenované oblasti jsou upřesněny vymezením v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.)
Nebyla shledána kolize Zm. č. 6 ÚP Dubičné s požadavky na řešení vyplývajícími z polohy obce v OB10 i SOB9.
- Nebyla shledána kolize Zm. č. 6 ÚP Dubičné ani s republikovými prioritami definovanými PÚR.
- Správní území obce je nově v části součástí také specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
Nebyla shledána kolize Zm. č. 6 ÚP Dubičné s požadavky na řešení vyplývajícími z polohy obce v OB10 i SOB9.
- Z konkrétních záměrů vymezených PÚR se správního území obce Dubičné žádné nedotýkají.

Řešení Změny č. 6 ÚP Dubičné je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28. 8. 2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že tento dokument prozatím nebyl zveřejněn, jeho soulad se změnou není posuzován. Dne 13. 4. 2026 vláda usnesením č. 230 schválila Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu, která se vydává formou opatření obecné povahy; oznámení tohoto opatření obecné povahy bude zajištěno veřejnou vyhláškou na úřední desce Úřadu vlády České republiky. K datu zpracování tohoto stanoviska oznámení zveřejněno nebylo.

d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 6 ÚP Dubičné následující:

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

Změna č. 6 stanovené priority územního plánování kraje respektuje.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) AZÚR

Území řešené změnou č. 6 se nachází v rozvojové oblasti republikového významu **OB10** - Rozvojová oblast České Budějovice.

Změna č. 6 ÚP Dubičné rozvojovou oblast OB10 respektuje.

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

Upřesnění rozvojových oblastí republikového významu

Na území je AZÚR upřesněna specifická oblast republikového významu **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.

Změna č. 6 specifickou oblast SOB9 respektuje.

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

Vymezení územního systému ekologické stability

Ve správním území obce Dubičné se nachází prvky ÚSES vymezené v AZÚR:

NRBK 117/6 - Hlubocká obora - NRBK118A (nadregionální biokoridor)

RBC 191 - Hlincova Hora (regionální biocentrum vložené do NRBK 117/6)

Řešení změny č. 6 do vymezených prvků ÚSES nezasahuje.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou Změnou č. 6 ÚP Dubičné respektovány. Návrhové plochy jsou situovány v návaznosti na již urbanizované území. Změna respektuje vodohospodářské zájmy.

Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje JČK klasifikována jako **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** (území rozvojových os a oblastí, do nichž má směřovat urbanistický rozvoj kraje) a **krajina silně urbanizovaná** (městské prostředí historických center, industriálních, obytných a rekreačních zón s parky, městská zeleň).

Změna č. 6 ÚP Dubičné respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání vymezených cílových charakteristik krajiny.

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

Pro Změnu č. 6 ÚP Dubičné nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) AZÚR. Řešení změny č. 6 ÚP Dubičné nezasahuje do záplavového území.

Změna č. 6 ÚP Dubičné je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice

Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice prověřila oblast s vazbou na metropoli – České Budějovice a definovala základní koncepční směry a vize pro další rozvoj v krátkodobém i dlouhodobém

horizontu. Ke dni 7. 10. 2024 byla schválena možnost jejího využití jako odborného podkladu pro územně plánovací činnost.

Obec Dubičné se nachází dle Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice v oblasti vymezené jako jádrová. Do této oblasti patří obce, do kterých nejvíce směřuje rozvoj bydlení.

Území obce náleží do příměstské krajinné oblasti PK.05. Změna č. 6 ÚP Dubičné respektuje rozvojový, přírodní a rekreační potenciál území a urbanistickou koncepci a není v rozporu s regulativními opatřeními pro příměstskou krajinnou oblast.

d.5 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Ve správním území obce Dubičné je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 14 - Trhosvinenská a č. 17 - Českobudějovická.

Na území obce Dubičné jsou dále v rámci výše uvedených krajinných oblastí dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Rovinatá až mírně zvlněná městská až příměstská krajina (10)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)

Změny č. 6 ÚP Dubičné se týká krajinná oblast č. 14 a krajinný typ č. 17, se kterými je v souladu.

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

Důvodem pro pořízení změny ÚP je prověření rozšíření zastavitelné plochy Z.10 dle současné parcelace a vybudování příjezdové komunikace k zastavitelné ploše.

Předmětem Změny je posouzení podnětu, který byl řádně podán žadatelem. Návrhem Změny č. 6 ÚP je na základě schváleného Zadání zastupitelstvem obce (dne 25.11.2024 č. usn. 36/2024) je komplexní posouzení předmětné lokality. Záměr je také posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny na základě velmi podrobné představy ZTV (základní technická vybavenost). Tyto představy mající velmi konkrétní podobu jsou podkladem pro řádné posouzení předmětné lokality.

Úprava územního plánu Dubičné na základě rozsudku soudu č.j. 61 A 12/2024 týkající se navrácení vymezení zastavitelné plochy Z.16 (B6) do stavu v úplném znění po změně č.3 ÚP Dubičné, což představuje rozšíření zastavitelné plochy Z.16 se způsobem využití bydlení všeobecné BU na zbývající část pozemku parc. č. 249/1, včetně vymezení plochy US.4 s povinností územní studie byla již provedena ve Změně č. 5 ÚP Dubičné v rámci převedení ÚP Dubičné do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz *kap. h) tohoto odůvodnění*. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 54 stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 6 ÚP Dubičné z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

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

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

Důvodem pořízení Změny č. 6 ÚP Dubičné je rozšíření zastavitelné plochy Z.10, což představuje vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití části pozemků parc. č. 158/98, 159/99, 158/100, 158/101, 158/102 a 158/103 z plochy zemědělské všeobecné, a to:

- na části pozemků parc. č. 159/99, 158/100, 158/101, 158/102 a 158/103 na bydlení všeobecné,
- na části pozemku parc. č. 158/98 na veřejná prostranství všeobecná.

Řešení změny č. 6 nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚP Dubičné.

Úprava územního plánu Dubičné na základě rozsudku soudu č.j. 61 A 12/2024 týkající se navrácení vymezení zastavitelné plochy Z.16 (B6) do stavu v úplném znění po změně č. 3 ÚP Dubičné, což představuje rozšíření zastavitelné plochy Z.16 se způsobem využití bydlení všeobecné BU na zbývající část pozemku parc. č. 249/1, včetně vymezené plochy US.4 s povinností územní studie byla již provedena ve Změně č. 5 ÚP Dubičné v rámci převedení ÚP Dubičné do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno v rozsahu měněných částí územního plánu.

i.1 odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel, jakožto celku, je respektována. Změna č. 6 zachovává kontinuitu vývoje obce. Rozšíření zastavitelné plochy není v rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 6 ÚP Dubičné

Z.10 - bydlení všeobecné (BU) + veřejná prostranství všeobecná (PU) - jižně od sídla Dubičné, v lokalitě Na Samotách. Jedná se o drobné rozšíření dle současné parcelace a vybudování příjezdové komunikace.

Předmětná plocha (Z.10, ve znění pořizované změny č. 5 ÚP Dubičné, nebo označení B24 ve znění změny č. 4 ÚP Dubičné) již byla v návrhu územního plánu obsažena, Změnou ÚP dochází pouze k mírnému rozšíření.

Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení. Záměr vyvolal pořízení Změny ÚP z důvodu, že bylo nalezeno celkově výhodnější řešení, které však současný územní plán (ve znění jeho změn) nevyhovoval. Při posuzování idylického řešení byly zohledňovány možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury. Zadáním idylického řešení umožňovalo navrhnout takové řešení, které nemusí být v souladu s územně plánovací dokumentací, ale bude naplňovat potenciál rozvoje obce. Takové řešení bylo nalezeno, a na jeho základě vznikl požadavek na Změnu ÚP. S tímto řešením se rovněž ztotožnila obec a byla schválena možnost prověření navrženého řešení ZTV Změnou ÚP.

Záměr je posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny na základě velmi podrobné představy ZTV (základní technická vybavenost). Tyto představy mající velmi konkrétní podobu jsou podkladem pro řádné posouzení předmětné lokality.

Lokalita byla posouzena v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení. Návrh Změny upravuje jak plochy s rozdílným způsobem využití, tak plošné a prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny a dochází ke zpřísnění oproti současně platné územně plánovací dokumentaci.

Jedná se o plochu navazující na již existující zónu bydlení, plochu s bezproblémovým dopravním napojením (bylo prověřeno podrobnou dokumentací zpracovanou autorizovaným dopravním inženýrem). Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v následné územně plánovací dokumentaci, nebo územní studii.

Změna č. 6 ÚP v předmětné lokalitě nevymezuje novou zástavbu, pouze upravuje již vymezené řešení, které se jeví mnohem vhodnější. S úbytkem zeleně vlivem výstavby je zcela obvyklý jev. Tato skutečnost je však kompenzována stanoveným přípustným, podmíněně přípustným využitím a plošnými podmínkami. Obě plochy (PU a BU) umožňují výsadbu vzrostlé zeleně, což má kladný dopad na životní prostředí, za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu.

Vzhledem k situaci, kdy předmětná plocha již byla určena pro výstavbu individuálního bydlení s minimálními staveními pozemkami 600 m², dochází naopak k budoucímu rozvolnění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že Změnou č. 6 ÚP je vymezována zejména plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny.

Plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny. Požadavky vyplývající z platné legislativy stanovují minimální šířky veřejných prostranství, avšak požadavky na dopravní obsluhu jsou výrazně menší. Z toho důvodu je předem jasné, že zbylá část plochy bude ozeleněna a bude zajištěna ochrana krajinného rázu, exponovaných dálkových pohledů na sídlo. Změnou č. 6 ÚP Dubičné dochází pouze ke zpřesnění vymezení zastavitelné plochy, zejména vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného (PU).

Na umístění zeleně ve veřejném prostoru, i v uličním profilu, hraje významnou pozitivní roli. Na toto téma je již zpracováno mnoho studií, které skutečně potvrzují, že i malý pás zeleně výrazným způsobem zlepšuje kvalitu prostředí. Jedná se o tzv. zelenou infrastrukturu. Zelená infrastruktura je moderní koncept, který propojuje plánování a správu obecního i krajinného prostředí. Jejím hlavním cílem je zkvalitnit život obyvatel, podpořit ekologickou udržitelnost, zvýšit biodiverzitu a zmírnit dopady změny klimatu.

Územním plánem je stanovena koncepce hospodaření s dešťovými vodami. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění.

Změna č. 6 nemá negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a volnou krajinu a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel zůstávají zachovány dle platného ÚP.

Po veřejném projednání byla část plochy Z.10 na pozemku parc. č. 158/99 k.ú. Dubičné vypuštěna. Jednalo se o novou část zastavitelné plochy, která svým rozsahem zasahovala do vzdálenosti 30 m od kraje lesa. Redukce zastavitelné plochy je teda upravena na základě požadavků příslušného dotčeného orgánu a vlastník pozemku s touto úpravou souhlasí.

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

Na základě posouzení lokality L.6 na ploše Z.10 byla stanovena minimální velikost stavebních parcel 750 m². Stanovením plošných regulativů již není nutné prověřit lokality územní studii, z tohoto důvodu se podmínka územní studie US.3 změnou ruší.

Návrh Změny upravuje jak plochy s rozdílným způsobem využití, tak plošné a prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny. Změnou č. 6 ÚP Dubičné jsou stanoveny podstatně přísnější regulace prostorového uspořádání např. z dříve minimální výměry stavebních pozemků 600 m² na minimální výměru 750 m². Tímto řešením dochází k budoucímu rozvolnění zástavby. Stanovené prostorové podmínky při zvětšených stavebních pozemcích mají také pozitivní dopad na práva sousedních pozemků, neboť umožňuje stavebníkovi umístit stavby do větší vzdálenosti od stávající zástavby. Tím jsou oproti platné ÚPD zlepšeny podmínky na zachování soukromí a pohody bydlení.

Na základě úprav a stanovení přísnějších podmínek využití ploch v předmětné lokalitě jsou práva vlastníka sousedních pozemků respektována a chráněna v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech.

Na základě výše uvedeného bylo od stanovení podmínky zpracování územní studie ustoupeno. Návrh změny ÚP vymezením samostatných ploch s rozdílným způsobem využití (PU a BU) stanovuje konkrétní koncepci rozvoje území a další následná podmínka je z těchto důvodů nadbytečná. Pro území, které je již takto podrobně řešeno, není ekonomické a ani žádoucí pořizovat územní studie nebo následné územně plánovací dokumentace. V konečném důsledku by v případě pořízení a zpracování územní studie převzalo již prověřené řešení.

U plochy s rozdílným způsobem byly sjednoceny názvy komunikací a byla stanovena podmínka společná pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití týkající se přípustného využití a umožňující úpravy tras silnic a místních a účelových komunikací do normových parametrů.

Z důvodu vybudování komunikace pro obsluhu nízkopodlažní zástavby na ploše Z.10 a přilehlých zemědělských pozemků byly upraveny podmínky pro využití ploch veřejná prostranství všeobecná a ploch zemědělské všeobecné.

Návrh změny stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Bylo potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat. Co se týká dopravní i technické infrastruktury, je připuštěno její umístění v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. V současné době se jeví stanovení obecné definice jako nedostatečné. V rámci návrhu změny byla prověřena vhodnost úpravy regulace změny podmínek využití části plochy s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Na základě výše uvedeného jsou doplněny také účelové komunikace.

Obslužné komunikace slouží především k dopravní obsluze území, tedy k zajištění přístupu k domům, pozemkům, provozovněm nebo jiným objektům. Obvykle nejsou určeny pro tranzitní dopravu, ale pro místní obsluhu. Patří mezi ně zejména místní komunikace a účelové komunikace.

Místní komunikace

Místní komunikace jsou podle § 6 zákona č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích, veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Stručná charakteristika - nacházejí se na území obce, spojují jednotlivé části obce, umožňují přístup k nemovitostem, zpravidla jsou ve vlastnictví obce, jsou veřejně přístupné.

Účelové komunikace

Účelové komunikace upravuje § 7 zákona č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích. Jedná se o komunikace, které spojují jednotlivé nemovitosti, spojují nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi, slouží k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, mohou být veřejně přístupné nebo neveřejné.

Z výše uvedeného je zřejmé, že úprava regulace nemá dopad na koncepci územního plánu, naopak je dopřesněno dříve stanovené řešení.

i.3 odůvodnění vstupních limitů využití území

Ve Změně č. 6 ÚP Dubičné jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany (mimo řešené území Změny č. 6):

- **Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR.** V tomto vymezeném území lze povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 73.
- **Vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR.** V tomto vymezeném území lze povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 44.

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

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, ÚAP - jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Vodovodní síť včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, ÚAP - jev 68.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb** - viz ÚAP jev 119.

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice,...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

i.4 odůvodnění ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Stanovením plošných regulativů pro plochu Z.10 již není nutné prověřit lokality územní studií, z tohoto důvodu se podmínka územní studie US.3 změnou ruší.

Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie již není registrována, jako podklad pro rozhodování v území není nutné se s ní nadále zabývat. Současně platí, že územní studie, pokud je schválena možnost jejího využití může být využívána jako podklad pro rozhodování v území. Jedná se však o nezávazný podklad, který není právně závazný a lze se od něho odchýlit. Současně lze konstatovat, že územní studie v dříve přijaté podobě navazovala na podmínky stanovené územním plánem, kdy územně plánovací dokumentace je závazná a nelze se od ní odchýlit. Z výše uvedeného je zřejmé, že územně plánovací dokumentace slouží pro rozhodování v území a je závazná a soulad s územně plánovacím podkladem (tj. územní studií) se neposuzuje.

Při posouzení Změny č. 6 ÚP Dubičné došlo k celkovému zpřísnění prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny.

Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení územní studie vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek plochy bydlení s prověřeným dopravním řešením a obsluhou technické infrastruktury, které jsou vyhovující a odpovídající platné legislativě.

Projektant dospěl k závěru, že pořízení územní studie by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení.

Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit dalším územně plánovacím podkladem – územní studií, proto další prověření území územní studií by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky.

i.5 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

S ohledem na obsah Změny č. 6 ÚP Dubičné není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území.

i.6 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec v systému osídlení

Změnou č. 6 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 6 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

Změnou č. 6 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

Území řešené Změnou č. 6 ÚP Dubičné nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí.

Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkresu širších vztahů.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 6 ÚP Dubičné žádný negativní dopad.

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

Změnou č. 6 ÚP Dubičné nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se vztahuje na celé správní území obce, kdy je vyhodnocována skutečnost, do jaké míry je možné v rámci zastavěného území zahušťovat sídla.

Dále je provedeno vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavěné území je účelně využíváno. Změnou č. 6 dochází pouze k mírnému rozšíření plochy Z.10 dle současné parcelace a vybudování příjezdové komunikace. Změna v lokalitě nevymezuje novou zástavbu, pouze upravuje již vymezené řešení, které se jeví mnohem vhodnější. Předmětem Změny č. 6 ÚP je komplexní posouzení předmětné lokality. Zpracovatel posoudil lokalitu v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení. Záměr vyvolal pořízení Změny ÚP z důvodu, že bylo nalezeno celkově výhodnější řešení, které však současný územní plán (ve znění jeho změn) nevyhovoval. Při posuzování idylického řešení byly zohledňovány možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury.

Vzhledem k situaci, kdy předmětná plocha již byla určena pro výstavbu individuálního bydlení s minimálními staveními pozemkami 600 m², dochází naopak k budoucímu rozvolnění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že Změnou č. 6 ÚP je vymežována zejména plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny. Stanovené prostorové podmínky při zvětšených stavebních pozemcích (minimálně 750 m²) mají také pozitivní dopad na práva sousedních pozemků, neboť umožňuje stavebníkovi umístit stavby do větší vzdálenosti od stávající zástavby. Tím jsou oproti platné ÚPD zlepšeny podmínky na zachování soukromí a pohody bydlení.

Při posouzení byla zohledněna skutečnost, že se jedná o koncovou lokalitu v sídle ve velmi urbanizovaném území ve vazbě na územní rozvoj krajského města České Budějovice a přilehlé obce, které nabízí významný potenciál pro bydlení v klidných oblastech se snadnou dopravní dostupností krajského města.

V této fázi projektant vyhodnotil, že si zástavba v lokalitě zaslouží být více rozvolněná a stanovil pro zastavitelnou plochu větší minimální výměru.

Stanovení podstatně větších stavebních pozemků by se z pohledu zemědělského půdního fondu jevílo jako hyření se zemědělskou půdou a nedošlo by k naplnění zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vyhodnocení a posouzení zastavěného území a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je provedeno adekvátně k rozsahu nového záboru půdního fondu a k celkové hustotě zástavby.

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

Prvky regulačního plánu nebyly Změnou č. 6 ÚP Dubičné stanoveny.

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

m.1 zemědělský půdní fond

Investice do půdy

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

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

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k.ú. Dubičné

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BYDLENÍ VŠEOBECNÉ - BU												
Z.10	Bydlení všeobecné	0,10	0	0	0	0	0,10					
Bydlení venkovské - celkem		0,10	0	0	0	0	0,10					
BV - nový zábor - celkem		0,10	0	0	0	0	0,10					
BV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ - PU												
Z.10	Veřejná prostranství všeobecná	0,17	0	0	0	0	0,17					
Veřejná prostranství všeobecná - celkem		0,17	0	0	0	0	0,17					
PU - nový zábor - celkem		0,17	0	0	0	0	0,17					
PU - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
ZÁBOR CELKEM		0,27	0	0	0	0	0,27					
Celkem nový zábor		0,27	0	0	0	0	0,27					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0	0	0	0	0	0					

Odůvodnění navrhovaného odnětí ZPF

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území Dubičné. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti platné ÚPD zvýrazněn **žlutě**.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch

Z.10 - bydlení všeobecné (BU) + veřejná prostranství všeobecná (PU) - jižně od sídla Dubičné, v lokalitě Na Samotách. Jedná se o drobné rozšíření dle současné parcelace a vybudování příjezdové komunikace. Záměr je také posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny na základě velmi podrobné představy záměru ZTV (základní technická vybavenost). Tyto představy mají velmi konkrétní podobu a jsou podkladem pro řádné posouzení předmětné lokality. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě, a to z důvodu celkové velikosti zastavitelné plochy a stanovených plošných podmínek využití. Vzhledem k situaci, že se nepředpokládá zásadní navýšení dopravy, tak k výraznému zhoršení bezpečnostních rizik pro volný pohyb osob nehrozí.

Lokalita byla posouzena v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení.

Jedná se o plochu navazující na již existující zónu bydlení, plochu s bezproblémovým dopravním napojením (bylo prověřeno podrobnou dokumentací zpracovanou autorizovaným dopravním inženýrem). Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v následné územně plánovací dokumentaci, nebo územní studii.

Na základě výše uvedeného bylo od stanovení podmínky zpracování územní studie ustoupeno. Návrh změny ÚP vymezením samostatných ploch s rozdílným způsobem využití (PU a BU) stanovuje konkrétní koncepci rozvoje území a další následná podmínka je z těchto důvodů nadbytečná. Pro území, které je již takto podrobně řešeno, není ekonomické a ani žádoucí pořizovat územní studie nebo následné územně plánovací dokumentace. V konečném důsledku by v případě pořizení a zpracování územní studie převzalo již prověřené řešení.

Oba způsoby využití ploch (PU i BU) umožňují výsadbu vzrostlé zeleně, což má kladný dopad na životní prostředí, za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu.

Plocha veřejného prostranství také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny. Požadavky vyplývající z platné legislativy stanovují minimální šířky veřejných prostranství, avšak požadavky na dopravní obsluhu jsou výrazně menší. Z toho důvodu je předem jasné, že zbylá část plochy bude ozeleněna a bude zajištěna ochrana krajinného rázu, exponovaných dálkových pohledů na sídlo.

Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany.

m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa

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

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

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Během sloučeného projednání návrhu Změny č. 6 byla uplatněna 1 připomínka. Připomínka obdržena při sloučeném projednání a v následné zákonné lhůtě byla pořizovatelem vyhodnocena ve spolupráci

s určeným zastupitelem v tabulce pod textem a jejich vypořádání si vynutilo nepodstatné úpravy dokumentace územního plánu:

Připomínkující / datum kráceno pořizovatelem	Vyhodnocení připomínky
<p>Ivana Mařincová (12.3.2026) Právní zastoupení: Mgr. Tomášem Lacinou (12.3.2026)</p>	
<p>Účastník navrhuje, aby zastupitelstvo z celé řady popsanych důvodů změnu územního plánu neschválilo.</p> <p>I. Úvod připomínky se týkají celého území, které je měněno navrhovanou změnou č. 6 územního plánu Dubičné. Konkrétně se připomínky vztahují podle ust. § 97 odst. 2 ST.Z mj. k lokalitě L.6 na ploše Z.10.</p> <p>II. Odůvodnění</p> <p>1) ÚČELOVÁ POVAHA NAVRHOVANÉ ZMĚNY (ZNEUŽITÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU K LEGALIZACI NEPOVOLENÉ VÝSTAVBY) <i>Ad 1.</i> Změna č. 6 ÚP Dubičné se jeví být pořizována účelově, nikoliv na základě legitimních potřeb koncepčního rozvoje obce, ale především za účelem dodatečné legalizace určitého stavebního záměru. Ze známých skutečností plyne, že předmětná změna ÚP následuje poté, co byla v dotčené lokalitě povolena nepravomocně výstavba v rozporu s platným územním plánem. Namísto nápravy tohoto protiprávního stavu zákonnými prostředky se obec rozhodla – nutno podotknout na návrh stavebníka, který porušil územní plán svým návrhem - dodatečně upravit územní plán, aby se nesoulad „papírově“ vyřešil. Takový postup je v příkrém rozporu se smyslem a cíli územního plánování a zakládá nepřipustnou svévoli.</p> <p><i>Ad 2.</i> Územní plán je nástroj koncepčního řízení rozvoje území, nemůže sloužit jako prostředek k <i>ex post</i> posvěcení individuálních stavebních aktivit provedených v rozporu s právem. Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůraznila, že změny územního plánu nesmějí být účelové či šikanózní [viz přiměřeně NSS 1 Ao 1/2009 – 120 a 2 As 67/2022 - 42]. Z takové judikatury lze dovodit, že pokud obec účelově mění ÚP jen proto, aby dodatečně zlegalizovala nepovolenou stavbu (či znemožnila nežádoucí záměr konkrétní osoby), jedná v rozporu se zákonem i principy dobré správy. Současně vlastník ani nespolečník má právo na schválení konkrétní</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje Toto rozhodnutí přísluší schvalujícímu orgánu, tj. zastupitelstvo obce Dubičné, které souhlasí s návrhem vypořádání připomínky.</p> <p>1. Účelová povaha navrhované změny (zneužití územního plánu k legalizaci nepovolené výstavby)</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 1-4) Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel,</p>

<p>změny územního plánu tak, aby územní plán umožňoval realizaci jeho stavebního záměru [viz NSS 4 As 239/2020-53]. Tím spíše pak účelová změna územního plánu, aby legalizovala stavební záměr, který je již v procesu je v rozporu se zákonem.</p> <p>Ad 3. V případě Změny č. 6 ÚP Dubičné je účelovost zjevná: celý rozsah změny se týká prakticky jediného lokálního záměru – rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Na Samotách o část pozemků konkrétního stavebníka. Tento záměr přitom dříve nebyl v souladu s platným ÚP. Takové pořizování změny postrádá legitimní důvody na straně veřejného zájmu. Naopak vzbuzuje podezření z účelového zvýhodnění ryze soukromého zájmu určitého stavebníka na úkor závaznosti územně plánovací dokumentace a na úkor ostatních vlastníků dotčených pozemků. Taková změna je tak naprosto nepřijatelná.</p> <p>Ad 4. Paní Mařincová proto namítá, že změna č. 6 je pořizována účelově a v rozporu s principem rovnosti – dodatečně legalizuje dřívější porušení ÚP, čímž zpětně legitimizuje protiprávní jednání investora a umožňuje tak obcházení stavebního zákona, nic více. Není tak možné, aby zastupitelstvo obce posoudilo tento aspekt a neakceptovalo změnu, jejímž skutečným cílem je obejít pravidla, která mají pro všechny platit stejně.</p>	<p>autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní.</p> <p>Mírným rozšířením zastavitelné plochy Z.10 nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevnaší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy nemá vliv.</p> <p>Změna č. 6 ÚP nelegalizuje dodatečně černou stavbu, neboť v dotčené lokalitě není realizovaná stavba. Povolení záměru (dle zákona č. 283/2021 Sb.) nebo územní rozhodnutí, stavební povolení či jiná forma povolení (dle zákona č. 183/2006 Sb.) nemohlo být vydáno z důvodu nesouladu s územním plánem. Z tohoto důvodu nemůže být konstatováno ani uváděna skutečnost, že se jedná o legalizaci stavby. Územní plán není nástrojem pro legalizaci černých staveb. Tato skutečnost by byla skutečně v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování a byl by skutečně popírán řádný postup při realizaci staveb.</p> <p>Předmětem Změny je posouzení podnětu, který byl řádně podán žadatelem. Návrhem Změny č. 6 ÚP je na základě schváleného Zadání zastupitelstvem obce (dne 25.11.2024 č. usn. 36/2024) je komplexní posouzení předmětné lokality. Záměr je také posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny na základě velmi podrobné představy ZTV (základní technická vybavenost). Tyto představy mající velmi konkrétní podobu jsou podkladem pro řádné posouzení předmětné lokality.</p> <p>Projektant posoudil lokalitu v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení.</p> <p>Obecně lze připustit určitá míra účelového řešení u změn územních plánů, vyvolaných z podnětu. Právě z těchto důvodů jsou pořizovány dílčí změny územních plánů mimo změn vzešlých ze zpráv o uplatňování nebo nových územních plánů. Pro změny ÚP vzešlých ze zpráv o uplatňování je obecný předpoklad na koncepční úpravy a řešení územního plánu. Velmi zřídka se stává, že řešení tyto Změny posuzují pouze individuální lokality.</p> <p>Žádosti o změnu územních plánů jsou podávány právě z důvodu, aby bylo území, případně lokality, individuálně posouzeny.</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že dle smýšlení připomínající, by nikdy nemohly být pořizovány změny územních plánů řešící pouze dílčí lokality. Tyto změny územních plánů jsou zcela přirozené a jsou běžnou reakcí na územní rozvoj obcí</p>
---	--

	<p>vyvolaných aktuálními požadavky na výstavbu. V konečném závěru obec Dubičné má již pořízeny 4 takovéto změny územního plánu.</p> <p>Účelovost návrhu Změny č. 6 ÚP může být vyloučeno také z důvodu, že si žadatel nechal vypracovat idylické řešení plochy, na jehož základě by byla následně provedena Změna územního plánu. Zadáním idylického řešení umožňovalo navrhnout takové řešení, které nemusí být v souladu s územně plánovací dokumentací, ale bude naplňovat potenciál rozvoje obce. Takové řešení bylo nalezeno, a na jeho základě vznikl požadavek na Změnu ÚP. S tímto řešením se rovněž ztotožnila obec a schválili možnost prověření navrženého řešení ZTV Změnou ÚP.</p> <p>Změna územního plánu je také navržena v souladu s ust. § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, které je součástí odůvodnění Změny č. 6 ÚP.</p> <p>Změna č. 6 nemá negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a volnou krajinu a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel zůstávají zachovány dle platného ÚP. Tato skutečnost je rovněž doložena obdrženými stanovisky dotčených orgánů, hájící příslušné veřejné zájmy.</p>
<p>2) NEGATIVNÍ VLIV NA KRAJINNÝ RÁZ A CHARAKTER ZÁSTAVBY</p> <p><i>Ad 5.</i> Lokalita „Na Samotách“ představuje okrajovou část obce s dosud rozvolněnou venkovskou zástavbou a cennými krajinnými hodnotami (výhledy do krajiny, charakter mozaiky luk a remízků, klidové prostředí). Navrhovaná Změna č. 6 sem vnáší novou obytnou výstavbu, která může narušit krajinný ráz. Přestože návrh formálně upravil některé regulativy pro tuto plochu (stanoven minimální výměr nových stavebních parcel 750 m² a maximální hustota 1 rodinný dům na 750 m²), není tím plně zajištěna ochrana před negativními vlivy na krajinu. Naopak, i při dodržení uvedených regulativů dojde k zahuštění zástavby v doposud volné krajině.</p>	<p>2. Negativní vliv na krajinný ráz a charakter zástavby</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 5.)</p> <p><i>Ad 5.</i> Předmětná plocha (Z.10, ve znění pořizované změny č. 5 ÚP Dubičné, nebo označení B24 ve znění změny č. 4 ÚP Dubičné) již byla v návrhu územního plánu obsažena. Není tedy pravda, že se jedná o zcela nově vymezenou zastavitelnou plochu.</p> <p>Předmětem Změny č. 6 ÚP je komplexní posouzení předmětné lokality. Zpracovatel posoudil lokalitu v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení. Záměr vyvolal pořízení Změny ÚP z důvodu, že bylo nalezeno celkově výhodnější řešení, které však současný územní plán (ve znění jeho změn) nevyhovoval. Při posuzování idylického řešení byly zohledňovány možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury.</p> <p>Vzhledem k situaci, kdy předmětná plocha již byla určená pro výstavbu individuálního bydlení s minimálními staveními pozemkami 600 m², dochází naopak k budoucímu rozvolnění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že Změnou č. 6 ÚP je vymezována zejména plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do</p>

<p>Ad.6. Návrh změny stanovuje pro nová stavební území minimální výměru 750 m². Podle původní územní studie měly být stavební parcely mnohem větší (cca 1700–2000 m²) za účelem ochrany krajinného rázu. Samotné stanovení minimálního pozemku na 750 m² nelze považovat za dostatečné, když na prodloužení vymezené lokality ve skutečnosti vznikne prostor pro dvojnásobný počet domů. Prodloužení stavební plochy v praxi umožní výstavbu až 10–12 rodinných domů namísto původně plánovaných 5–6, a tím dojde ke znatelnému narušení klidného venkovského charakteru území.</p>	<p>volné krajiny.</p> <p>Tato skutečnost v dříve navrženém řešení obsažena nebyla.</p> <p>Připomínající má pravdu v tom, že dojde k zahuštění zástavby, neboť v současné době na předmětné ploše není provedena žádná výstavba (ani v souladu s nyní platným územním plánem). Územní plán je však nástrojem pro stanovení mimo jiné také koncepce na územní rozvoj obce a vymezuje za tímto účelem plochy změn, tzv. návrhové plochy, které nedopovídají skutečnému stavu v území, ale do budoucna umožňují jiné využití. Právě z důvodu možnosti využití území jsou vymezovány zastavitelné plochy. Pokud by tomu tak nebylo, existence územního plánu by zcela postrádala smysl.</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 6.)</p> <p>Ad 6. Již dříve byla předmětná lokalita posuzována a vymezena zastavitelná plocha (plocha B24). Již v té době bylo umožněno využití území dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití. Také byly stanoveny podstatně mírnější regulace prostorového uspořádání např. minimální výměra stavebních pozemků 600 m². Návrh Změny upravuje jak plochy s rozdílným způsobem využití, tak plošné a prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny.</p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie již není registrována, jako podklad pro rozhodování v území není nutné se s ní nadále zabývat. Současně platí, že územní studie, pokud je schválena možnost jejího využití může být využívána jako podklad pro rozhodování v území. Jedná se však o nezávazný podklad, který není právně závazný a lze se od něho odchýlit. Současně lze konstatovat, že územní studie v dříve přijaté podobě navazovala na podmínky stanovené územním plánem, kdy územně plánovací dokumentace je závazná a nelze se od ní odchýlit. Z výše uvedeného je zřejmé, že územně plánovací dokumentace slouží pro rozhodování v území a je závazná a soulad s územně plánovacím podkladem (tj. územní studií) se neposuzuje. V případě, že projektant územní studie dospěl k závěru, že je vhodnější zpřísnit navržené řešení územně plánovací dokumentací, má možnost. Projektant územní studie musí být v souladu s územním plánem, tzn. má možnost stanovené podmínky zpřísňovat, ale nesmí je rozvolňovat. V případě, že by tato situace nastala, tak se postupuje dle ust. § 67 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění. <i>Územní studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací.</i></p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že i v případě, že by územní studie byla schválena možnost jejího využití, je závazný územní plán a jeho stanovená minimální</p>
---	---

<p>Ad.7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného pozemku pod písm. k) na str. 13 změny není tedy pravdivé, že zvětšení minimální výměry na 750 m² bude mít pozitivní dopad na práva sousedních pozemků.</p>	<p>velikost 600 m². Při posouzení Změny č. 6 ÚP Dubičné projektantem došlo k celkovému zpřísnění prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny.</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 7.)</p> <p>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se vztahuje na celé správní území obce, kdy je vyhodnocována skutečnost, do jaké míry je možné v rámci zastavěného území zahušťovat sídla.</p> <p>Dále je provedeno vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. V tomto případě nelze souhlasit s požadavky</p> <p>V případě tohoto požadavku by se dalo připomínkující vyhovět a úpravu minimální velikosti ponechat bez úpravy na stávajících 600 m². Tím by se ještě více zintenzivnila účelovost využití zastavitelných ploch. Nicméně při posouzení projektantem byla zohledněna skutečnost, že se jedná o koncovou lokalitu v sídle ve velmi urbanizovaném území ve vazbě na územní rozvoj krajského města České Budějovice a přilehlé obce, které nabízí významný potenciál pro bydlení v klidných oblastech se snadnou dopravní dostupností krajského města. V této fázi projektant vyhodnotil, že si zástavba v lokalitě zaslouží být více rozvolněná a stanovil pro zastavitelnou plochu větší minimální výměru.</p> <p>Stanovení podstatně větších stavebních pozemků by se z pohledu zemědělského půdního fondu jevílo jako hýření se zemědělskou půdou a nedošlo by k naplnění zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že vyhodnocení a posouzení zastavěného území a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je provedeno adekvátně k rozsahu nového záboru půdního fondu a k celkové hustotě zástavby.</p>
<p>Ad.8 Za prvé, v původním územním plánu byla stanovena minimální výměra stavebního pozemku na 600 m², avšak nově navrhovaná zástavba měla být nejen podmíněna územní studií, ale zároveň měla mít pozemky o velikosti 1 700 až 2 000 m², nikoliv pouhých 600 m², jak je mylně uvedeno v odůvodnění napadené změny. Změna na 750 m² je ve skutečnosti umožněním zhuštění zástavby. Jedná se tedy o podstatný rozdíl – původní studie umožňovala na těchto pozemcích umístit pouze 5–6 rodinných domů, zatímco tato změna dovoluje minimálně 10–12 domů. V čem spočívá tedy ochrana sousedních pozemků a ochrana venkovského rázu, to zmíněno a uvažováno není. Navíc nová výstavba 10–12 domů v odlehlé části obce významně navýší provoz na místních komunikacích. Zvýší se</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje (ad 8.)</p> <p>Změna ÚP vychází z dosud platné územně plánovací dokumentace, která stanovuje minimální výměru 600 m².</p> <p>Návrh Změny upravuje jak plochy s rozdílným způsobem využití, tak plošné a prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny a dochází ke zpřísnění oproti současně platné územně plánovací dokumentaci.</p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie již není registrována, jako podklad pro rozhodování v území není nutné se s ní nadále zabývat. Současně platí, že územní studie, pokud je schválena možnost jejího využití může být využívána jako podklad pro rozhodování v území. Jedná se však o nezávazný podklad, který není právně závazný a lze se od něho odchýlit. Současně lze konstatovat, že územní studie</p>

nároky na veřejnou dopravu, údržbu silnic a sítě technické infrastruktury!

v dříve přijaté podobě navazovala na podmínky stanovené územním plánem, kdy územně plánovací dokumentace je závazná a nelze se od ní odchýlit. Z výše uvedeného je zřejmé, že územně plánovací dokumentace slouží pro rozhodování v území a je závazná a soulad s územně plánovacím podkladem (tj. územní studií) se neposuzuje. V případě, že projektant územní studie dospěl k závěru, že je vhodnější zpřísnit navržené řešení územně plánovací dokumentací, má možnost. Projektant územní studie musí být v souladu s územním plánem, tzn. má možnost stanovené podmínky zpříšňovat, ale nesmí je rozvolňovat. V případě, že by tato situace nastala, tak se postupuje dle ust. § 67 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění. *Územní studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že i v případě, že by územní studie byla schválena možnost jejího využití, je závazný územní plán a jeho stanovená minimální velikost 600 m². Při posouzení Změny č. 6 ÚP Dubičné projektantem došlo k celkovému zpřísnění prostorové regulace, které směřují k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny.

Jakoukoliv výstavbou dojde k zahuštění zástavby a pravděpodobně k mírnému navýšení provozu. Tyto skutečnosti již byly posouzeny a vyhodnoceny dříve, v době kdy byla plocha B24 schváleno zastupitelstvem obce a určena tak pro výstavbu. Změnou č. 6 ÚP se tato skutečnost nemění.

Připomínce se nevyhovuje (ad 9.)

Připomínka je irelevantní. V případě, že dochází ke zpřísnění plošné a prostorové regulace na úkor vlastníka pozemků, tj. změna minimální velikosti z 600 m² na 750 m², dochází k ochraně sousedních pozemků. Tato skutečnost vede k rozvolnění zástavby a k plynulejšímu přechodu z urbanizované části sídla směrem do volné krajiny.

Připomínce se nevyhovuje (ad 10., ad 11., ad 12.)

S připomínkami by se dalo souhlasit v případě, že by se jednalo o zcela novou zastavitelnou plochu. Nicméně tomu tak není. Plocha Z.10 (dříve označená vymezená zastavitelná plocha B24) byla posouzena a vyhodnocena, mimo jiné také z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 6 ÚP Dubičné dochází pouze ke zpřesnění vymezení zastavitelné plochy, zejména vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného (PU).

Na umístění zeleně ve veřejném prostoru, i v uličním profilu, hraje významnou pozitivní roli. Na toto téma je již zpracováno mnoho studií, které skutečně

Ad 9 Je zde tedy naprostý rozpor v odůvodnění, pokud odůvodnění změny tvrdí, že dochází k ochraně sousedních pozemků. Ve skutečnosti je to přesně naopak – **bude výrazně zasahováno do ochrany sousedních pozemků.**

Ad 10 Účastník upozorňuje, že podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je krajinný ráz chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu. **Krajinný ráz zahrnuje zejména přírodní, kulturní a historické charakteristiky místa – v daném případě klidný venkovský ráz samoty s rozptýlenou zástavbou!** Návrh změny ÚP však takové prostředí ohrožuje. **Plánovaná výstavba naruší celistvost krajiny i dálkové pohledy,** neboť v místě otevřené stráně vyrostou nové objekty a příjezdová komunikace. Změní se horizont a panorama obce při pohledu od daného směru. Dále dojde ke **změně mikroklimatu a ekologických poměrů – plocha dosud plní funkci zeleně (louky, pastviny) bude zčásti**

<p>pokryta zástavbou a zpevněnými plochami, což zvýší povrchový odtok vody, přispěje k oteplení lokálního klimatu a úbytku biotopů drobné zvěře.</p> <p>Ad.11 Neřeší se dopady na charakter krajiny, výhledy a ekosystémy. Dodatečná urbanizace bez prevenční ochrany krajinných hodnot je v rozporu se základními principy územního plánování.</p> <p>Ad.12 Veřejný zájem na ochraně krajinného rázu zde převažuje nad partikulárním zájmem na nové zahuštěné výstavbě.</p>	<p>potvrzují, že i malý pás zeleně výrazným způsobem zlepšuje kvalitu prostředí. Jedná se o tzv. zelenou infrastrukturu. Zelená infrastruktura je moderní koncept, který propojuje plánování a správu obecního i krajinného prostředí. Jejím hlavním cílem je zkvalitnit život obyvatel, podpořit ekologickou udržitelnost, zvýšit biodiverzitu a zmírnit dopady změny klimatu.</p> <p>Dotčené orgány ve svých stanoviscích uplatňují požadavky na ochranu svých veřejných zájmů. K návrhu pro společné jednání nebyly uplatněny požadavky nebo podmínky na úpravu předmětné lokality, konkrétně Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 ve svém stanovisku č.j. KUJCK 24061/2026 ze dne 19.2.2026 k návrhu Změny č. 6 ÚP Dubičné vyjádřil svůj souhlas. Výše uvedený dotčený orgán je příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“). Z tohoto důvodu je zřejmé, že ochrana veřejných zájmů, zejména ochrana přírody a krajiny, nebyla opomenuta, a tudíž nedošlo porušení zákonnosti.</p> <p>K návrhu změny ÚP se také vyjádřil Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, z hlediska ochrany přírody a krajiny. Ve svém stanovisku č.j. OOZP/969/2026/Do ze dne 5.3.2026 vyjádřil svůj souhlas bez připomínek.</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že nebyla opomenuta ochrana životního prostředí – ochrana přírody a krajiny a s ní související předpisy.</p> <p>Územním plánem je stanovena koncepce hospodaření s dešťovými vodami. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Územní plán stanovuje mantinely využití území, nikoliv technické parametry konkrétní stavby.</p> <p>Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. Stejně jako bylo konstatováno při veřejném projednání, v následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami.</p> <p>Podmínky nebo požadavky, které budou uplatněny, nemohou být v současné době předjíhány, neboť Změnou č. 6 ÚP Dubičné není projednáván projekt, ale pouze plocha, pro daný způsob využití. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět mantinely, které musí být v dalších procesních fázích splněny.</p> <p>Obecně je připomínkováno již dříve přijaté řešení, které není Změnou ÚP měněno. A z tohoto důvodu je připomínka také nevyhověna.</p>
---	---

3) ÚZEMNÍ STUDIE A NEODŮVODNĚNÁ SNAHA O JEJÍ ZRUŠENÍ

Ad.13. Navrhovaná změna také není plně v souladu se stávajícími regulativy a Územní studií pro lokalitu Na Samotách, která (dle platného ÚP) požaduje udržet rozvolněný charakter zástavby. V platném ÚP Dubičné byla lokalita Na Samotách pojata jako území s omezenou kapacitou (maximálně několik solitérních stavení) – dokonce byla podmíněna zpracováním územní studie (US.3), k prověření optimálního řešení. Nyní se jednak územní studie US.3 ruší (otázkou je proč) a zároveň se rozšiřuje zastavitelnost.

Ad. 14 Ono ostatně není ani de facto odůvodněno, proč se US.3 ruší. Odůvodnění na str. 12 v odstavci i.4 „Stanovením plošných regulativů pro plochu Z.10 již není nutné prověření lokality územní studií, z tohoto důvodu se podmínka územní studie US.3 změnou ruší.“ není dostatečným a přezkoumatelným odůvodněním zrušení US.3.

3. Územní studie a neodůvodněná snaha o její zrušení

Připomínce se nevyhovuje (ad 13.)

Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky územní studie. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku územní studie v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území.

Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení územní studie vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek plochy bydlení s prověřeným dopravním řešením a obsluhou technické infrastruktury, které jsou vyhovující a odpovídající platné legislativě.

Projektant dospěl k závěru, že pořízení územní studie by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení.

Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit dalším územně plánovacím podkladem – územní studií, proto další prověření území územní studií by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky.

Připomínce se vyhovuje (ad 14.)

Bude doplněno odůvodnění v příslušné kapitole textové části odůvodnění.

Ad 14. Pořizovaná Změna ÚP skutečně nesplňuje stávající požadavky územního plánu, právě z tohoto důvodu je Změna ÚP pořizována. Změna č. 6 ÚP nemusí být v souladu s územní studií. Územní studie je územně plánovací podklad, která slouží pro rozhodování v území. Tato územní studie není

	<p>podkladem pro změnu ÚP, ale v současné době slouží jako podklad pro následné fáze – povolení záměrů. V případě, že by byly respektovány požadavky územního plánu a územní studie nebylo by nutné řešit pořízení Změny č. 6 ÚP Dubičné.</p> <p>V případě, že by Změna č. 6 ÚP Dubičné nabyla účinnosti, byla by registrovaná územní studie v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací a pro potřeby rozhodování v území by se nepoužila. Toto vychází z ust. § 67 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, „Územní studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací“</p>
<p>4) DALŠÍ VADY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</p> <p>Ad.15 Další rovinou je neodůvodnění návrhu změny v písm. f) bodu druhého u komunikací vložením „účelových“. Je poměrně jasné, že obec se snaží uměle a účelově snížit nároky na příjezdové komunikace. Není vůbec však patrné, proč k této změně dochází a v čem je nezbytná. Nelze opomenout ani neodůvodněnou změnu v písm. f) bodu 7. Zde platí uvedená argumentace obdobně.</p> <p>Ad.16 Samotnou kapitolou je změna uvedená v písm. f) bodu 8, 9 a 10 (náspy, zářezy, opěrné zdi apod.). Zde jde zjevně opět o účelovou legalizace projektů sousedních domů, na které již bylo vydáno stavební povolení, které však bylo v rámci přezkumného řízení zrušeno, když projekt obsahoval a zjevně obsahuje výstavbu rodinného domu právě s příjezdovou cestou v zářezu a opěrnými zdmi. Tato změna opět není nic jiného než nepřipustná „legalizace“ projektu. Ani tato změna není řádně odůvodněna.</p> <p>Ad.17 Změna územního plánu má evidentně pouze cíl legalizovat předcházející nezákonné kroky související s výstavbou pěti rodinných domů na sousedních pozemcích. Protože realizace pěti rodinných domů je možná i za stávajícího</p>	<p>4. Další vady změny územního plánu</p> <p>Připomínce se vyhovuje (ad 15.)</p> <p>Bude doplněno odůvodnění v příslušné kapitole textové části odůvodnění.</p> <p>Připomínce se částečně vyhovuje (ad 16.)</p> <p>Bude doplněno odůvodnění v příslušné kapitole textové části odůvodnění.</p> <p>Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. V případě, že projektant, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní.</p> <p>Územním plánem je stanovena mimo jiné také koncepce dopravní a technické infrastruktury. Zejména, co se týká dopravní i technické infrastruktury je připuštěno její umístování v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. V současné době se jeví stanovení obecné definice jako nedostatečné.</p> <p>Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování.</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 17.)</p> <p>Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a</p>

<p>územního plánu v daném pásu 35 m, byť za podmínek původního územního plánu, žádný důvod k této změně tedy není. Obec tedy prosazuje touto změnou zvýhodnění jednoho soukromého vlastníka, zatímco výstavbu jiného vlastníka blokuje, byť postupoval v souladu s dosavadním územním plánem, a to zjevně pouze z důvodu, že tento vlastník neprodal obci část lesního pozemku.</p>	<p>v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití.</p> <p>Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování.</p> <p>Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu.</p> <p>V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní.</p> <p>Mírným rozšířením zastavitelné plochy Z.10 nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevnaší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy nemá vliv.</p> <p>Změna č. 6 ÚP nelegalizuje dodatečně černou stavbu, neboť v dotčené lokalitě není realizovaná stavba. Povolení záměru (dle zákona č. 283/2021 Sb.) nebo územní rozhodnutí, stavební povolení či jiná forma povolení (dle zákona č. 183/2006 Sb.) nemohlo být vydáno z důvodu nesouladu s územním plánem. Z tohoto důvodu nemůže být konstatováno ani uváděna skutečnost, že se jedná o legalizaci stavby. Územní plán není nástrojem pro legalizaci černých staveb. Tato skutečnost by byla skutečně v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování a byl by skutečně popírán řádný postup při realizaci staveb.</p> <p>Předmětem Změny je posouzení podnětu, který byl řádně podán žadatelem. Návrhem Změny č. 6 ÚP je na základě schváleného Zadání zastupitelstvem obce (dne 25.11.2024 č. usn. 36/2024) je komplexní posouzení předmětné lokality. Záměr je také posouzen s ohledem na možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, které jsou v předmětném území dostatečné. Tyto podmínky již byly prověřeny na základě velmi podrobné představy ZTV (základní technická vybavenost). Tyto představy mající velmi konkrétní podobu jsou podkladem pro řádné posouzení</p>
---	---

	<p>předmětné lokality.</p> <p>Projektant posoudil lokalitu v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení.</p> <p>Obecně lze připustit určitá míra účelového řešení u změn územních plánů, vyvolaných z podnětu. Právě z těchto důvodů jsou pořizovány dílčí změny územních plánů mimo změn vzešlých ze zpráv o uplatňování nebo nových územních plánů. Pro změny ÚP vzešlých ze zpráv o uplatňování je obecný předpoklad na koncepční úpravy a řešení územního plánu. Velmi zřídka se stává, že řešené tyto Změny posuzují pouze individuální lokality.</p> <p>Žádosti o změnu územních plánů jsou podávány právě z důvodu, aby bylo území, případně lokality, individuálně posouzeny.</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že dle smýšlení připomínající, by nikdy nemohly být pořizovány změny územních plánů řešící pouze dílčí lokality. Tyto změny územních plánů jsou zcela přirozené a jsou běžnou reakcí na územní rozvoj obcí vyvolaných aktuálními požadavky na výstavbu. V konečném závěru obec Dubičné má již pořízeny 4 takovéto změny územního plánu.</p> <p>Účelovost návrhu Změny č. 6 ÚP může být vyloučena také z důvodu, že si žadatel nechal vypracovat idylické řešení plochy, na jehož základě by byla následně provedena Změna územního plánu. Zadáním idylického řešení umožňovalo navrhnout takové řešení, které nemusí být v souladu s územně plánovací dokumentací, ale bude naplňovat potenciál rozvoje obce. Takové řešení bylo nalezeno, a na jeho základě vznikl požadavek na Změnu ÚP. S tímto řešením se rovněž ztotožnila obec a schválili možnost prověření navrženého řešení ZTV Změnou ÚP.</p> <p>Změna územního plánu je také navržena v souladu s ust. § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, které je součástí odůvodnění Změny č. 6 ÚP.</p> <p>Pořizovatel se rovněž ztotožňuje s tvrzením, že umístění rodinných domů v intencích platného územního plánu je možné, ale na základě detailního prověření lokality studiem lze konstatovat, že bylo nalezeno jiné a vhodnější řešení.</p>
<p>5) ZÁSAH DO PRÁV VLASTNÍKA SOUSEDNÍCH POZEMKŮ</p> <p><i>Ad 18.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> •narušení soukromí a pohody bydlení •zvýšení hluku, prachu a emisí •dopravní zátěž a bezpečnost •pokles hodnoty nemovitostí •negativní vliv na mikroklima a životní 	<p>5. Zásah do práv vlastníka sousedních pozemků</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 18.)</p> <p>Připomínka se jeví bezpředmětná, neboť Změnou č. 6 ÚP nejsou zhoršovány podmínky využití sousedních pozemků. Na základě úprav a stanovení přísnějších podmínek využití ploch v předmětné lokalitě jsou práva vlastníka sousedních pozemků respektována a chráněna v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Vymezení předmětné plochy nemá</p>

prostředí

přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech.

Předmětná plocha (Z.10, ve znění požizované změny č. 5 ÚP Dubičné, nebo označení B24 ve znění změny č. 4 ÚP Dubičné) již byla v návrhu územního plánu obsažena. Není tedy pravda, že se jedná o zcela nově vymezenou zastavitelnou plochu. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry pro bydlení v souladu s přípustným, podmíněně přípustným využitím.

Připomínající měla uplatnit nesouhlas s vymezenou plochou již v územní plánu, a to v průběhu procesu pořizování územního plánu v letech 2008 – 2010. Předmětná plocha je určena k výstavbě již od 15.10.2010. Je tedy zřejmé, že připomínající byl velmi dobře obeznámen, že se v přímém sousedství může realizovat zástavba pro individuální bydlení.

Předmětem Změny č. 6 ÚP je komplexní posouzení předmětné lokality. Zpracovatel posoudil lokalitu v celkovém kontextu obce a mimo jiné také byl posouzen soulad se stanovenou koncepcí územního plánu. Na základě urbanistického posouzení bylo vyhodnoceno, že stanovená koncepce územním plánem nebude narušena a že řešení Změnou č. 6 ÚP doplní dříve navržené řešení. Záměr vyvolal pořízení Změny ÚP z důvodu, že bylo nalezeno celkově výhodnější řešení, které však současný územní plán (ve znění jeho změn) nevyhovoval. Při posuzování idylického řešení byly zohledňovány možnosti a kapacity dopravní infrastruktury, technické infrastruktury.

Vzhledem k situaci, kdy předmětná plocha již byla určena pro výstavbu individuálního bydlení s minimálními staveními pozemkami 600 m², dochází naopak k budoucímu rozvolnění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že Změnou č. 6 ÚP je vymezována zejména plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny.

Stanovené prostorové podmínky při zvětšených stavebních pozemcích (minimálně 750 m²) mají také pozitivní dopad na práva sousedních pozemků, neboť umožňuje stavebníkovi umístit stavby do větší vzdálenosti od stávající zástavby. Tím jsou oproti platné ÚPD zlepšeny podmínky na zachování soukromí a pohody bydlení.

Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě, a to z důvodu celkové velikosti zastavitelné plochy a stanovených plošných podmínek využití. Vzhledem k situaci, že se nepředpokládá zásadní navýšení dopravy, tak k výraznému zhoršení bezpečnostních rizik pro volný pohyb osob nehrozí.

Pozitivem pro připomínající je, že od vydání územní

<p>Ad 19. Vlastnické právo je základním právem chráněným čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Není tedy dána dostatečná veřejná potřeba, jež by vyvažovala újmu na právech stávajících vlastníků.</p>	<p>plánu doposud nebyla předmětná plocha zainvestována a připomínající se tak ocitala na samém okraji zástavby. Velmi dobře však museli být obeznámeni se skutečností, že v jejich sousedství dřív nebo později vznikne zástavba a rozvoj zóny bydlení. S touto informací připomínající žili vědomě již od roku 2010 (od nabytí účinnosti územního plánu). Je zřejmé, že si připomínající od té doby zvykla na klid bydlení bez sousedů s výhledem do krajiny. Nyní, když se vytváří přípravy pro povolení a následnou realizaci záměru se všemi možnými zákonnými prostředky se snaží zhatit záměr samotný.</p> <p>Změna č. 6 ÚP v předmětné lokalitě nevymezuje novou zástavbu, pouze upravuje již vymezené řešení, které se jeví mnohem vhodnější. S úbytkem zeleně vlivem výstavby je zcela obvyklý jev. Tato skutečnost je však kompenzována stanoveným přípustným, podmíněně přípustným využitím a plošnými podmínkami. Obě plochy (PU a BU) umožňují výsadbu vzrostlé zeleně, což má kladný dopad na životní prostředí, za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu.</p> <p>Plocha veřejného prostranství, která také bude sloužit k ozelenění a k vytvoření plynulého přechodu z urbanizované části směrem do volné krajiny. Požadavky vyplývající z platné legislativy stanovují minimální šířky veřejných prostranství, avšak požadavky na dopravní obsluhu jsou výrazně menší. Z toho důvodu je předem jasné, že zbylá část plochy bude ozeleněna a bude zajištěna ochrana krajinného rázu, exponovaných dálkových pohledů na sídlo.</p> <p>K osvětlení nových ulic a domů v noci lze konstatovat, že pořizovaná Změna č. 6 ÚP nemá žádný dopad na zvýšení světleného smogu. Důvodem je, že předmětná plocha je již v územním plánu déle než 15 let.</p> <p>Dále je nutné konstatovat, že si připomínající si protiřečí v bodě ad 17.: „...realizace pěti rodinných domů je možná i za stávajícího územního plánu...“.</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 19.)</p> <p>Návrh Změny č. 6 ÚP je vyhotoven dle ust. § 72 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., tj. obsahuje pouze podrobnost náležící územnímu plánu. Návrh Změny č. 6 ÚP neobsahuje podrobnosti příslušící povolení záměru, kam řešení majetkoprávních vztahů spadá. Územně plánovací dokumentace stanovuje koncepci rozvoje, v tomto konkrétním případě upravuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z.10 a dále stanovuje podmínky pro její využití. Územně plánovací dokumentací byla posouzena koncepčně předmětná lokalita a bylo kladně vyhodnoceno, že záměr je koncepčně vhodnější než dříve navržené řešení. V této podobě byl Návrh Změny č. 6 ÚP předložen pro projednávání.</p> <p>Územní plán ani jeho změny ve své podstatě neřeší vlastnická práva ani sousedské neshody, dle</p>
--	---

<p>Ad 20. Zásahy do vlastnických práv v rámci územního plánování musí být nediskriminační, racionální a minimalizované na nezbytnou míru a realizovány tím nejšetrnějším způsobem.</p>	<p>ustanovení § 72 odst. 1 stavebního zákona. Majetkoprávní vztahy jsou v územních plánech částečně řešeny až na základě uplatněných připomínek při jejich vypořádávání.</p> <p>Konkrétní řešení majetkových vztahů je dále řešeno v následných řízeních. Na základě této skutečnosti nedochází k omezení tohoto práva Listiny základních práv a svobod.</p> <p>Připomínce se nevyhovuje (ad 20.)</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o nediskriminační řešení, které již je zakotveno v současně platném územním plánu od roku 2010.</p> <p>Změna č. 6 ÚP prověřuje a navrhuje vhodnější řešení, které je určitým kompromisem. Jsou zvětšeny minimální výměry stavebních pozemků, je vymezena plocha veřejného prostranství za účelem ozelenění a vytvoření přirozeného přechodu z urbanizované části území do volné krajiny a mnoho dalšího, které vyplývá ze stanovených podmínek Změny č. 6 ÚP. Z toho je patrné, že návrh Změny č. 6 ÚP komplexně posoudil a prověřil předmětné území a účelově nezhoršuje, ale naopak zlepšuje připomínající podmínky pro využití svých pozemků</p>
<p>6) RESUMÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> •Změna ÚP č. 6 je účelová •Změna zvyšuje hustotu zástavby, nikoliv ji snižuje •Změna narušuje krajinný ráz •Zrušení územní studie US.3 není řádně odůvodněno •Změna obsahuje další neodůvodněné dílčí úpravy •Změna neproporcionálně zasahuje do práv vlastníka sousedních pozemků •Obec postupuje diskriminačně <p>NÁVRH</p> <p>Vzhledem k výše uvedenému účastník navrhuje, aby zastupitelstvo z celé řady výše popsaných důvodů změnu územního plánu neschválilo.</p>	<p>6. RESUMÉ</p> <p>Požizovatel konstatuje, že připomínka byla věcně posouzena, avšak nebyla shledána důvodnou. Z tohoto důvodu jí nebylo vyhověno a návrh Změny č. 6 Územního plánu Dubičné zůstává v dotčené části beze změn.</p> <p>Připomínce se také nevyhovuje z výše uvedených důvodů.</p> <p>Dokumentace bude dále upravována, na základě uzavřené dohody s příslušným dotčenými orgánem. Z pohledu pořizovatele se jedná o nepodstatnou úpravu a není tedy nutné provést opakované projednání. Na základě vypořádání připomínky nevezly potřeby na podstatnou úpravu návrhu.</p>

o) srovnávací text

Srovnávací text je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Protokol pro předaný balíček: DUP_535788_Z6

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**

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

Zadaný způsob projednání: **Změna**

Zadaná etapa pořizování: **Vydání**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Pořadové číslo změny: **6**

Způsob projednání: **Změna**

Etapa pořizování: **Vydání**

Kód obce: **535788**

Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

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

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **18.06.2026 15:02:54**

Konec: **18.06.2026 15:08:42**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
-----------	-----	--------

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_535788_Z6/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyPodm_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'USES_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_I', 'VpsVpoAs_p', 'ZastaveneUzemi_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Varování	1010	V adresáři 'DUP_535788_Z6/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['535788_Z6_(číslo výkresu)_VPS', '535788_Z6_(číslo výkresu)_VSV'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**

E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**

F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

lokality_p: **1**

plochyrzv_p: 2

plochyzmen_p: 1

reseneuzemi_p: 1

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokality_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy lokality_p není definován v platné vyhlášce.
lokality_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy lokality_p není definován v platné vyhlášce.
lokality_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy lokality_p není přítomný.
lokality_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy lokality_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokality_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy lokality_p je v

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
				souladu s platnou vyhláškou.
lokality_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy lokality_p jsou validní.
lokality_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy lokality_p jsou validní.
lokality_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy lokality_p jsou validní.
lokality_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy lokality_p je správný.
lokality_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě lokality_p se nepřekrývají.
lokality_p	Informace	D	1454	Vrstva lokality_p se nachází v reseneuzemi_p.
lokality_p	Informace	E	1550	Vrstva lokality_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
lokality_p	Informace	E	1551	Vrstva lokality_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
lokality_p	Informace	E	1552	Vrstva lokality_p neobsahuje multipart záznamy.
lokality_p	Informace	E	1553	Vrstva lokality_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
lokality_p	Informace	E	1555	Vrstva lokality_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1106	Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p není přítomný.
plochyrzv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrzv_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrzv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.
plochyrzv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrzv_p se nepřekrývají.
plochyrzv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrzv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrzv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrzv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrzv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrzv_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyrzv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje duplicitní záznamy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyzmen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzmen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyzmen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzmen_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyzmen_p není přítomný.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.
plochyzmen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzmen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
				soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1106	Vrstva uses_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastaveneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
-----------	-----	--------

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '535788').

Identifikátor zpracování: b21e9726-0a44-7258-d8f8-5de21905158c

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

Odůvodnění Změny č. 6 ÚP Dubičné obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST:

strany 5 - 47

GRAFICKOU ČÁST:

3. Koordinační výkres

1 : 5 000

4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

POUČENÍ

Proti Změně č. 6 Územního plánu Dubičné vydané formou opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

Ing. Vladimír Hronek, v.r.
starosta obce

Mgr. Ing. Veronika Humlerová, Ph.D.
místostarostka obce

Mgr. Jaroslava Petřeková
místostarostka obce