



## **ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

# **Dubičné**

*SROVNÁVACÍ TEXT*

PŘÍLOHA Č. 1

Datum: Leden 2026

Paré číslo: **1**



### **Zpracovatel**

Projektový ateliér AD s.r.o.

Husova 4

370 01 České Budějovice

.....  
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK



## Obsah

<b>ÚZEMNÍ PLÁN DUBIČNÉ .....</b>	<b>4</b>
a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	4
c) Urbanistická koncepce .....	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury .....	11
e) Koncepce uspořádání krajiny .....	15
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....	17
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....	26
h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	27
i) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech .....	28

# ÚZEMNÍ PLÁN DUBIČNÉ

## a) Vymezení zastavěného území

V Dubičném je zastavěné území vymezeno k 1. 2. 2020. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkresu základního členění a v Hlavním výkresu. Na Samotách se jedná o zachování charakteru lokality spočívající v rozvolněném způsobu urbanizace. V Malém Dubičném proces urbanizace probíhá v rámci zastavěného území.

Změnou č. 2 se zastavěné území rozšiřuje v jihozápadní části sídla Dubičné (k.ú. Dubičné), kde se jedná o doplnění zastavěného území plochy technické infrastruktury (regulační stanice plynu).

Změnou č. 5 je zastavěné území v Dubičném, v lokalitě Na Samotách i v Malém Dubičném aktualizováno ke dni 1. 10. 2025.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce

### **ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE**

V Dubičném se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech, dále doplnění občanské vybavenosti a podmínek pro rekreaci, případně podnikání spojené s rozvojem technické infrastruktury. Právě rozvoj infrastruktury, především kanalizace, ale i elektrifikace, plynofikace je podmínkou dalšího rozvoje funkce bydlení, a to jak v samotném Dubičném, tak v Malém Dubičném a Na Samotách. Nezanedbatelnou podmínkou dalšího rozvoje je i úprava parametrů místních komunikací Samoty - Dobrá Voda, Samoty - Malé Dubičné. Na Samotách se jedná o zachování charakteru lokality spočívající v rozvolněném způsobu urbanizace, která tkví v ochraně krajinného rázu. Zároveň je třeba klást důraz na obnovu současného bytového fondu v kontextu se stávající zástavbou v Dubičném i v jeho částech.

Návrh územního plánu ve stabilizovaném území uvažuje především s opravami a rekonstrukcemi objektů pro bydlení a občanskou vybavenost, která doplňuje obytnou funkci. Rozvoj stabilizovaného, zastavěného území je určen převážně k rekonstrukci, modernizaci a dostavbě. Dostavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídla, s maximálním využitím stávajících komunikací a infrastruktury. Odstavení vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. pro imigraci nového obyvatelstva, návrh vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení návrhem nových ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území sídel za předpokladu dojíždění za prací především do Českých Budějovic.

Díky krásné přírodě s nenarušenou ekologickou rovnováhou, výhledy do kraje, rybníku poskytujícímu možnost rybolovu, turistickým trasám a lyžařskému areálu, je obec Dubičné významným střediskem pro celoroční příměstskou rodinnou rekreaci. Pro podporu cestovního ruchu a rekreační funkce budou vytvořeny podmínky pro chalupaření a drobné doplňkové služby v oblasti rekreace.

### **VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY**

#### **Hodnota H1**

Původní nízkopodlažní venkovské objekty byly v Dubičném a jeho částech postupně modernizovány a přestavovány do současné podoby, a to především jejich hospodářské budovy. V centru obce Dubičné a místní části Samoty jsou pohledově výrazně vnímány veškeré vyšší a objemnější stavby, o to výrazněji působí fronty původních objektů. Tento původní charakter staveb by měl být zachován a citlivě dále rozvíjen.

#### *Ochrana:*

V návrhu je nezbytné dodržovat regulativy pro stávající i navrženou zástavbu především v centru obce Dubičné a místní části Samoty. Z regulativů dodržet navrhovanou výškovou hladinu zástavby, sklon a typ střechy, obdélníkový půdorys navržených objektů a charakteristický způsob urbanistické zástavby. Předepsané prověření územní studií v těchto lokalitách bude mít za úkol především sladění nové zástavby v kontextu s původní zástavbou spočívající v dodržení stanovených regulativů.

#### **Hodnota H2**

Původní jádro obce je tvořeno návší, která je v horní části vymezena památníkem a v dolní části kapličkou. V této části se nacházejí charakteristické objekty na půdorysech původních usedlostí. Charakter prostoru je

vnímám jako stabilizovaný a jako takový by měl být i dále zachován a rozvíjen. Krajinářsky a urbanistický hodnotná je i oblast místní části obce Samoty v kopcovitém terénu.

#### *Ochrana:*

Stejně jako v předchozím odstavci je nezbytné dodržovat regulativy pro stávající i navrženou zástavbu. Z navržených regulativů je nezbytné dodržet stávající výškovou hladinu zástavby, sklon a typ střechy, obdélníkový půdorys navržených objektů a hustotu zástavby.

#### **Hodnota H3**

Dosud přírodní ráz dolní části obce pod obecním úřadem vyžaduje navázat v novém funkčním využití na tyto krajinné předpoklady a hodnoty při dalším rozvoji obce.

#### *Ochrana:*

Stejně jako v předchozím odstavci je nezbytné dodržovat regulativy pro stávající i navrženou zástavbu. Z navržených regulativů je nezbytné dodržet stávající výškovou hladinu zástavby, sklon a typ střechy, obdélníkový půdorys navržených objektů a hustotu zástavby.

#### **Hodnota H4**

Jednotlivá boží muka.

#### *Ochrana:*

V blízkosti do 20 m nebude uskutečňována žádná další výstavba nadzemních objektů. Výše uvedené hodnoty v území návrh respektuje. Podmínky ochrany zjištěných hodnot budou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

#### **Civilizační hodnoty**

##### **Hodnota HC**

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Dubičné, Malé Dubičné a Samoty jsou napojeny na el. energii (el. vedení VN 22 kV). Je zde zrealizován středotlaký plynovod pro zásobování obce zemním plynem. Katastrálním územím prochází vysokotlaký plynovod, přímo v Dubičném se nachází regulační stanice VTL plynovodu. Dubičné a jeho části jsou napojeny na vodovodní řád. Napojení na kanalizační řád zatím není realizováno. Uspokojivá je dopravní obslužnost, sídly prochází silnice III. třídy, které jsou doplněny sítí místních komunikací. Tyto jsou využívány jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku.

Návrh ochrany civilizačních hodnot bude podpořen vybudováním nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k dosud nenapojeným objektům, návrhem rozšíření rozvodů plynu a elektřiny. Stávající trasu silnice III. třídy lze považovat za územně stabilizovanou. Přístup k novým návrhovým plochám pro bydlení bude řešen sjezdy ze stávajících komunikací, rozvojem sítě nových místních komunikací a úpravou parametrů stávajících místních komunikací.

Dotčené území lze označit podle citovaného zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto doporučujeme jednotlivým potenciálním investorům, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

#### **c) Urbanistická koncepce**

##### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

##### **Obec Dubičné**

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru - Dubičné, Malé Dubičné a zachování rozvolněnosti zástavby - Samoty. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. Návrh ÚP ve

své urbanistické koncepci deklaruje, že při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci stávajících objektů s nízkopodlažní výškovou hladinou zástavby.

ÚP řeší návrh ploch pro bydlení v Dubičném, a to severním a severozápadním směrem k Rudolfovu. V malém rozsahu v dolní části, západním směrem pod Obecním úřadem. Tyto plochy vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dojde k ucelení sídla. Nová výstavba bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby.

V západní části Dubičného jsou navrženy plochy zeleně na veřejných prostranstvích (možnost vybudování dalšího návesného rybníčka s doprovodní zelení), doplňující technické infrastruktury a rozšíření ploch občanské vybavenosti. Další plochy technické infrastruktury - za regulační stanici plynu, jsou určeny pro zázemí obsluhy lyžařského areálu. Uvnitř centrální části obce Dubičné jsou k přestavbě, pro občanskou funkci určeny další dvě menší lokality, přímo na návsi a druhá oproti obecnímu úřadu.

V plochách bydlení je navržena veřejná zeleň, stávající veřejná zeleň bude doplňována a udržována.

### **Místní část obce Dubičné Samoty**

Je mimořádně architektonicky a především i urbanisticky náročné vzhledem k prioritnímu požadavku uchovat stávající charakter zástavby. Charakter zástavby by měl zůstat rozvolněný, se zachováním pokud možno rozptýlené formy zástavby, která odpovídá krajinnému rázu. Z uvedeného důvodu je požadováno prostor prověřit územní studií. Charakter Samoty by měl být zachován, a tudíž by nemělo docházet k další tendenci k zahuštění zástavby a k dalšímu narušení charakteru genia loci této části obce. Požadavek na rozvolněnost zástavby jako principu další urbanizace této části obce předpokládá počítat s větší výměrou pozemků. Dostavbou, přestavbou a rozšířením zástavby je dotčen především jižní svah lokality. Východním směrem návrh upřednostňuje zástavbu po levé straně místní komunikace ve směru Malé Dubičné - Dubičné Samoty. Tendence, aktivována pořízenou změnou v této lokalitě, která by vedla k dalšímu propojování části obce Samoty s řadově uspořádanou zástavbou v lokalitě Nad Lusným, není žádoucí.

Drobné lokální rozšíření usedlosti U Rejšků, musí být provedeno odpovídajícím způsobem tak, aby dotvářelo krajinný ráz místa.

### **Místní část obce Malé Dubičné**

V této části obce se navrhuje plocha bydlení všeobecné v zastavěném území (proluka) a drobné rozšíření zastavitelného území usedlosti U Schaffelhoferů. Plošně zůstane další rozvoj území stabilizovaný.

Otázkou zůstává míra hustoty zástavby, která by se mohla směrem k centru sídelního útvaru mírně zvyšovat. Každopádně rozvoj těchto dvou částí obce je podmíněn vybudováním odpovídající kanalizační soustavy s vlastní ČOV a propojením kanalizace na Dobrou Vodu.

Drobné rozšíření zastavitelného území formou rozptýlené zástavby je navrženo rovněž v lokalitě směrem ke Kališti a dotvoření v lokalitě vpravo od silnice při výjezdu z katastru směr Třebotovice, které musí být provedeno rovněž odpovídajícím způsobem, tak aby dotvářelo krajinný ráz místa. Umístění funkce bydlení je rovněž v závěru místní komunikace Ke Kališti.

Významným pro rozvoj obce je její rekreační význam pro formy tzv. příměstské rekreace, cykloturistiky, běžky, jízda na koni, pěší procházky s možností ubytování a stravování pro co je vhodné vytvoření územních předpokladů a podmínek (sítě stezek, rozhledna...).

## **SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH TRANSFORMAČNÍCH**

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany a v ochranném pásmu objektu na elektronickém komunikačním zařízení. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany - koridor RR směrů a vodovodní síť včetně ochranného pásma. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Označení plochy	Stanovení podmínek pro využití ploch
<b>Z.1</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Dubičné západ</b> - v západní části Dubičného, rozšíření zastavěného území. Zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.

	<p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající komunikace a jeho prodloužení.</p> <p><u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; připojení na kanalizaci a ostatní sítě; respektovat stávající ochranné pásmo vodovodních řadů; podmínkou rozvoje plochy pro bydlení je odkanalizování lokality do navrhované gravitační kanalizace na ČOV v Českých Budějovicích. (střet těchto OP s plochou bydlení je nutné řešit v navazujících řízeních, vyžaduje opatření ze zátěže z provozu stávající zemědělské výroby a dopravy. Částečně v poddolovaném území.</p> <p><b>Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.1.</b></p>
<b>Z.2</b>	<p><b>BU - Bydlení všeobecné</b> - v severní části Dubičného, rozšíření zastavěného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace ze západní strany.</p> <p><u>Limity využití území</u> - respektovat navrženou kanalizaci, poddolované území, radioreléovou trasu.</p> <p><b>Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.2.</b></p>
<b>Z.3</b>	<p><b>BU - Bydlení všeobecné, Dubičné východ</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; připojení na kanalizaci a ostatní sítě, poddolované území, el. vedení VN včetně ochranného pásma, vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice III. třídy.</p>
<b>Z.4</b>	<p><b>BU - Bydlení všeobecné, Dubičné západ</b> - navazuje na stávající zástavbu vedle vodárny; vyplňuje volný prostor mezi zelení, silnicí III. třídy a stávající zástavbou, respektovat radioreléovou trasu.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace, za podmínky jejího rozšíření do odpovídajících parametrů.</p> <p><u>Limity využití území</u> - vybudování splaškové kanalizace a úprava parametrů místní komunikace, ochranné pásmo el. vedení, radioreléová trasa.</p>
<b>Z.5</b>	<p><b>OU - Občanské vybavení všeobecné</b> <b>OS - Občanské vybavení sport</b> <b>PU - Veřejná prostranství všeobecná</b> <b>ZS - Zeleň sídelní ostatní</b> - lokalita se nachází vedle obecního úřadu. Plocha veřejného prostranství a zeleně sídelní vyplňují volný prostor mezi navrhovanou plochou určenou pro bydlení a občanským vybavením.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace, sjezdem ze stávající silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - respektovat kontext zástavby ploch v okolí, území s archeologickými nálezy, respektovat stávající ochranné pásmo silnice III. třídy, radioreléovou trasu.</p>
<b>Z.6</b>	<p><b>RI - Rekreační individuální</b> <b>TU - Technická infrastruktura všeobecná</b> <b>ZS - Zeleň sídelní ostatní</b> - lokalita se nachází v jihozápadní části sídla Dubičné, navazuje na stávající zástavbu. Plocha technické infrastruktury všeobecné je určena pro zázemí a uskladnění techniky pro údržbu svahu pro lyžování (rolba) - garáž</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zástavba nesmí přesáhnout horizont reliéfu směrem ke státní silnici, tak aby se v pohledu od této silnice neobjevovaly solární panely, respektovat vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodního řadu, el. vedení a trafostanice včetně ochranného pásma, pásmo ochrany regulační stanice, radioreléovou trasu.</p>

Z.7	<b>BU - Bydlení všeobecné, Dubičné U lyžařské louky 1</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; území s archeologickými nálezy, poddolované území, připojení na kanalizaci a ostatní sítě.
Z.8	<b>BU - Bydlení všeobecné, Dubičné U lyžařské louky 2</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; připojení na kanalizaci a ostatní sítě, poddolované území, vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z.9	<b>DS - Doprava silniční, Za Humny</b> - úprava parametrů místních komunikací s oboustranným rozšířením formou výhybně směrem k obci Dubičné.
	<u>Obsluha území</u> - stávající místní komunikací.
	<u>Limity využití území</u> - VKP, lada, vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z.10	<b>BU - Bydlení všeobecné, Samoty západ</b> <b><u>PU - Veřejná prostranství všeobecná</u></b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení, navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace, z místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy, připojení na kanalizaci a ostatní sítě, telekomunikační kabel.
	<b><i>Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie <u>US.3 a US.5</u>.</i></b>
Z.11	<b>BU - Bydlení všeobecné, lokalita sever</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, připojení na kanalizaci a ostatní sítě.
Z.12	<b>VE - Výroba energie z obnovitelných zdrojů</b> - lokalita se nachází pod kopcem v lokalitě Samoty.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající státní silnice.
	<u>Limity využití území</u> - zástavba nesmí přesáhnout horizont reliéfu směrem ke státní silnici, tak aby se v pohledu od této silnice neobjevovaly solární panely; respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma.
Z.13	<b>DS - Doprava silniční, U Rejžků</b> - úprava parametrů místních komunikací s rozšířením směrem k osadě U Rejžků.
	<u>Obsluha území</u> - stávající místní komunikací.
	<u>Limity využití území</u> - poddolované území, vzdálenost 30 m od okraje lesa, telekomunikační kabel.



Z.14	<b>BU - Bydlení všeobecné - Samoty „U Rejžků“</b> - navazuje na stávající usedlost; vyplňuje volný prostor mezi přilehlými loukami, místní komunikací a stávající usedlostí.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace, za podmínky jejího jednostranného rozšíření.
	<u>Limity využití území</u> - vybudování splaškové kanalizace a jednostranné rozšíření místní komunikace, respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy.
Z.15	<b>BU - Bydlení všeobecné, Samoty U Křižovatky 2</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace, ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby; respektovat středotlaký plynovod, vodovodní řad, splaškovou kanalizaci, připojení na kanalizaci a ostatní sítě, ochranné pásmo radioreléové trasy.
Z.16	<b>BU - Bydlení všeobecné, Samoty U Křižovatky 2</b> - zastavitelná plocha určena předchozím územním plánem a jeho změnami k funkčnímu využití pro bydlení. Rozvoj formou rozvolněné zástavby na velkých parcelách s max. počtem 4 RD - 3 RD na pozemku parc. č. 249/1 (L.13), 1 RD na pozemku parc. č. 248/1 (L.12). Velikost parcel cca 1 500 m <sup>2</sup> .
	<b>BU - Samoty „Nad lesem“</b> - ve východní části Samot směrem k Malému Dubičnému; rozvoj formou rozvolněné zástavby na velkých parcelách s max. počtem 4 domů.
	<b>OU - Občanské vybavení všeobecné</b> - lokalita se nachází pod kopcem v lokalitě Samoty na křižovatce místních komunikací.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem z místní komunikace, ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - vybudování splaškové kanalizace a jednostranné rozšíření místní komunikace (výhybna); respektovat kontext okolní zástavby, ochranné pásmo radioreléové trasy, vzdálenost 30 m od okraje lesa, připojení na kanalizaci a ostatní sítě.
	<u>Ochrana hodnot území</u> - navržená zástavba bude respektovat okolní zástavbu.
Z.17	<b>Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.4.</b>
	<b>DS - Doprava silniční, Na Samotách</b> - úprava parametrů místních komunikací s rozšířením směrem od tlakové stanice.
	<u>Obsluha území</u> - stávající místní komunikací.
	<u>Limity využití území</u> - koordinovat návaznost funkčních ploch s rozdílným využitím; prověřit územní studii; respektovat sítě technické infrastruktury, ochranné pásmo radioreléové trasy.
Z.18	<b>Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.4.</b>
	<b>BU - Bydlení všeobecné, Na Samotách - jih</b> - navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace, ze stávající místní komunikace.
Z.19	<u>Limity využití území</u> - respektovat středotlaký plynovod, vodovodní řad, splaškovou kanalizaci, telekomunikační kabel, ochranné pásmo radioreléové trasy.
	<b>BU - Bydlení všeobecné, jihozápadně od malého Dubičného</b> - rozšiřuje zastavitelné plochy. <b>BU - bydlení všeobecné, Samoty východ</b> - způsob zástavby umožňuje výstavbu samostatně stojících max. 4 rodinných domů na pozemku parc. č. 249/9 (L.17), 2 rodinné domy na L.18.

	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat STL plynovod, vzdálenost 30 m od okraje lesa, vybudování splaškové kanalizace, telekomunikační kabel, ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>Z.20</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné</b> - jedná se o návrh v zastavěném území.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>Z.21</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné</b> - způsob zástavby umožňuje případnou dostavbu, rozšíření samostatně stojící usedlosti.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>Z.22</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné - osady</b> - jižně od sídla Malé Dubičné - rozšiřuje zastavitelné plochy.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>Z.23</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné - osady</b> - lokality vpravo u silnice III. třídy při výjezdu z obce směrem na Třebotovice, určena pro umístění 1RD.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - odkanalizování do žump na vyvážení; vlastní zdroj vody, respektovat ochranné pásmo radioreléové trasy.
	<u>Ochrana hodnot území</u> - navržená zástavba bude respektovat okolní zástavbu.
<b>Z.24</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné „Ke Kališti“</b> - vyplňuje proluku mezi plochami bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>Z.25</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné „Ke Kališti“</b> - lokalita určena pro 1 RD.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem z místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - odkanalizování do žump na vyvážení; vlastní zdroj vody; respektovat protažení místní komunikace k lesu, ochranné pásmo radioreléové trasy.
	<u>Ochrana hodnot území</u> - navržená zástavba bude respektovat okolní zástavbu.
<b>Z.26</b>	<b>DS - Doprava silniční, Ke Kališti</b> - prodloužení místní komunikace pro zajištění průchodu na lesní pozemek.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - koordinovat návaznost funkčních ploch s rozdílným využitím; respektovat el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy.
<b>T.1</b>	<b>OU - Občanské vybavení všeobecné</b>

	- lokalita se nachází na obecní návsi.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext zástavby na plochách v okolí, území s archeologickými nálezy.
<b>T.2</b>	<b>OU - Občanské vybavení všeobecné</b> - lokalita se nachází naproti obecnímu úřadu.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext zástavby na plochách v okolí, území s archeologickými nálezy.
<b>T.3</b>	<b>ZS - Zeleň sídelní ostatní</b> - lokalita v jižní části sídla Dubičné, jedná se o plochu transformační.
	<u>Předchozí využití</u> - plocha rekreace.
	<u>Limity využití území</u> - vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodního řadu, radioreléová trasa.
<b>T.4</b>	<b>ZS - Zeleň sídelní ostatní</b> - lokalita v jižní části sídla Dubičné, jedná se o plochu transformační.
	<u>Předchozí využití</u> - plocha rekreace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat VKP, poddolované území, vzdálenost 30 m od okraje lesa, vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodního řadu, vodovod, telekomunikační kabel, radioreléovou trasu.
<b>T.5</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, Malé Dubičné „Ke Kališti“</b> - plocha transformační pro 1 RD.
	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - respektovat kontext okolní zástavby, vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy; připojení na kanalizaci a místní komunikaci.
<b>T.6</b>	<b>BU - Bydlení všeobecné, jihozápadně od Malého Dubičného</b> - rozšiřuje zastavitelné plochy. Jedná se o plochu transformační z plochy rekreace na plochu bydlení.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy.

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V návrhu ÚP je sídelní zeleň vymezena jako veřejná prostranství všeobecná a zeleň sídelní ostatní, již na uvedené lokalitě pod obecním úřadem a v jihozápadní a jižní části sídla Dubičné. Za součást sídelní zeleně lze považovat i prvky interakční zeleně. Tyto plochy se nachází především v ochranném pásmu silnic, nebo jako alejí okolo polních cest, remízků. Pro odclonění zemědělského areálu od plochy bydlení v severozápadní části Dubičného nutno počítat s pásy izolační zeleně.

### d) Koncepce veřejné infrastruktury

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

<b>Z.9</b>	<b>DS - Doprava silniční, Za Humny</b> - úprava parametrů místních komunikací s oboustranným rozšířením formou výhybně směrem k obci Dubičné Obsluha území - stávající místní komunikací Limity využití území - VKP, lada, vzdálenost 30 m od okraje lesa
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Z.13</b>	<b>DS - Doprava silniční, U Rejžků</b> - úprava parametrů místních komunikací s rozšířením směrem k osadě U Rejžků Obsluha území - stávající místní komunikací Limits využití území - koordinovat návaznost funkčních ploch s rozdílným využitím; poddolované území, vzdálenost 30 m od okraje lesa, telekomunikační kabel
<b>Z.17</b>	<b>DS - Doprava silniční, Na Samotách</b> - úprava parametrů místních komunikací s rozšířením směrem od tlakové stanice Obsluha území - stávající místní komunikací Limits využití území - koordinovat návaznost funkčních ploch s rozdílným využitím; prověřit územní studii; respektovat síť technické infrastruktury, ochranné pásmo radioreléové trasy
<b>Z.26</b>	<b>DS - Doprava silniční, Ke Kališti</b> - prodloužení místní komunikace pro zajištění průchodu na lesní pozemek Obsluha území - stávající místní komunikace Limits využití území - koordinovat návaznost funkčních ploch s rozdílným využitím; respektovat el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo radioreléové trasy

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle zařazení příslušné komunikace nebo jejího úseku.

V grafické části nejsou zakresleny plochy pro místní komunikace v rozvojových plochách určených pro bydlení.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

Navrhovaná plocha bydlení v západní části Dubičného bude propojena jednostranným chodníkem, který propojí stávající náves obce s prostory ploch veřejného prostranství při navrhovaných plochách bydlení.

#### **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ - VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

<b>VT.1Ks</b>	Technická infrastruktura Malé Dubičné - Samoty - splašková kanalizace Obsluha území - pokud možno umístit vedle místní komunikace. Limits využití území - respektovat stávající infrastrukturu. Obsluha území - sjezdem ze stávající místní komunikace.
<b>VT.1Kj</b>	Technická infrastruktura - Dubičné sever Limits využití území - respektovat stávající infrastrukturu. Obsluha území - ze stávající polní cesty
<b>VT.2Kj</b>	Technická infrastruktura - Dubičné, jednotná gravitační kanalizace Obsluha území - ze stávající komunikace III. třídy Limits využití území - respektovat stávající infrastrukturu.
<b>VT.1V</b>	prodloužení vodovodního řadu pro novou zástavbu RD Dubičné - sever Obsluha území - sjezdem ze stávající místní komunikace. Limits využití území - navrhovaný interakční prvek - alej stromů, respektovat stávající infrastrukturu.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Návrh zásobování obce Dubičné pitnou vodou spočívá v zachování stávajícího vodovodu, které vyhovuje i do budoucna, nutno počítat s jeho rozšířením. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich. Obdobné platí i pro Malé Dubičné a Samoty.

Vzhledem k poklesu podzemní vody je nutné počítat s tím, že domy budou napojeny na vodovod.

U vnitřních vodovodních rozvodů navrhované zástavby plochy Z.10 je nutné zajistit dostatečné tlakové poměry instalací tlakové stanice s nádrží s volnou hladinou na veřejné vodovodní síti tak, aby odběr pro navržené nemovitosti negativně tlakově neovlivňoval stávající zástavbu.

## **ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Návrh odkanalizování obce Dubičné spočívá v zachování stávající kanalizace, která bude postupně modernizovaná a hlavně doplněna novým kanalizačním řadem, s odkanalizováním gravitačně na ČOV do Českých Budějovic. Nová kanalizace v této lokalitě bude budována v rámci nové zástavby a k doposud neodkanalizovaným objektům.

Obdobná je situace u Malého Dubičného a Samot, kde je navržena splašková kanalizace s odkanalizováním na centrální ČOV České Budějovice. Dešťová kanalizace na vlastním pozemku. V lokalitě Ke Kališti a u silnice na Třebotovice nutno uvažovat s odkanalizováním rodinných domů do žump na vyvážení. Odkanalizování bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy. Odkanalizování bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy - bude striktně dodržen § 5, odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění.

Stavby je nutno napojit na vybudovanou kanalizaci. Tam, kde to není možné z technického hlediska, je možné řešit odkanalizování individuálně (tzn. žumpy nebo čistírny odpadních vod podle místních podmínek). Je nutné přednostně řešit odkanalizování napojením na kanalizační sběrač i v případech, kde se připojení kanalizační přípojky musí řešit např. čerpáním.

Na pozemku parc. č. 130/27, k.ú. Dubičné, je možné řešit odkanalizování individuálně - zřídit dočasně jímku na vyvážení do doby, než bude vybudována kanalizace v této lokalitě.

Řešení technické infrastruktury je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje.

## **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ - ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Podle výpočtu výkonné bilance navrhované zástavby jsou v návrhu vymezeny plochy pro el. vedení a plochy pro 1 novou trafostanici:

### **Lokalita - Dubičné sever**

Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici VT.1E - je napojena vrchním vedením VN z přilehlé vzdušné linky. Případné další umístění trafostanic prověří územní studie včetně konkrétních výkonových bilancí, při předpokládané soudobosti dle ČSN 33 2130.

V samotném Dubičném se předpokládá rozsáhlejší el. vytápění, využívá se především nově postavené trafostanice. Stávající trafostanice je navržena k náhradě za novou stanici na stejném místě.

Veřejné osvětlení je v obci i jednotlivých místních částech rozvedeno především podél hlavní státní komunikace. Pouze v samotném Dubičném se nachází veřejné osvětlení i podél obytných komunikací.

Pro další urbanistický rozvoj se předpokládá dobudování veřejného osvětlení především v místní části Malé Dubičné a na dalších rozvojových plochách, v návaznosti na budoucí investiční záměry.

V návrhu jsou vymezeny plochy pro el. vedení a plochy pro novou trafostanici v lokalitě rozsáhlejší nové zástavby:

### **Lokalita - severozápadně od Dubičného**

## **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ - KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

V návrhu ÚP Dubičné jsou vymezeny plochy pro rozšíření středotlakého plynovodu, a to do lokality určené pro bydlení v rodinných domech severozápadně od obce Dubičného -viz grafická část. (podél místní komunikace směr Rudolfov.)

V návrh ÚP Dubičné jsou vymezeny plochy pro prodloužení středotlakého plynovodu, a to Dubičné sever, Případně k lokalitě U Rejšků - viz grafická část.

Plocha STL plynovodu Dubičné - sever je vymezena po obou stranách místní komunikace v šíři 30 m. Plocha STL plynovodu U Rejšků je vymezena podél jedné strany místní komunikace a to strany určené k rozšíření.

<b>VT.1P</b>	prodloužení plynovodního řadu pro novou zástavbu RD Dubičné - sever Obsluha území - sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území - navrhovaný interakční prvek - alej stromů, respektovat stávající
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ -- ZÁSOBOVÁNÍ TEPELEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území bude využíváno i alternativních zdrojů energie formou využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Návrh nového funkčního využití a přestavby:

- umístění nové hasičské zbrojnice pod obecním úřadem
- přestavby horní části návsi obce pro občanskou vybavenost
- plocha pro pojízdnou prodejnu
- rozšíření sportovně rekreační plochy v centru obce včetně rozšíření statické dopravy
- rekreační zimní svah a související plochy pro sport a rekreaci
- vybudování návsi s hřištěm pro děti v místní části Dubičné Samoty

Návrh ÚP vymezuje plochu občanského vybavení „Pod obecním úřadem“ a v místní části Dubičné Samoty „U křižovatky“ (Z.5 - OU, T.2, T.1 a Z.16 - OU)

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V centrální části obce je navrhována změna funkčního využití v lokalitě pod obecním úřadem (Z.5 - PU, Z.5 - ZS) pro funkci kulturně společenskou - s ozeleněním doprovodní zelení u komunikace a kolem otevřené meliorační stoky, s rekultivací a vybudováním zádržného rybníčka a doplňujících odstavných ploch pro parkování vozidel. V jihozápadní a jižní části sídla Dubičné se navrhuje plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň (Z.6 - ZS, T.3, T.4).

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Likvidace domovního odpadu je zajišťována svozem na řízenou skládku a tento systém bude i nadále zachován. Bude povoleno pouze takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

Obec Dubičné má již vymezenou plochu pro sběrný dvůr u silnice na Malé Dubičné, mimo obec - viz grafická část hlavního výkresu.

U navrhovaných ploch bydlení, kde je požadavek řešení územní studie, bude řešeno umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad.

## CIVILNÍ OCHRANA

### Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla**

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, jejímž původcem může být vodní dílo.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku MU v době míru zajišťuje obecní úřad

ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecný úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo území obce.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývár, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na navrhovanou kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry. Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a jejich orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům Obecním úřadem za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

### **NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Ve volné krajině je podmíněně umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících (pokud je účelné a nutné tuto návaznost vyžadovat viz dále v textu) na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nesmí se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany. Dále je ve volné krajině podmíněně umožněno zřizování vodních ploch a umísťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF.

### **Stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejím využití**

- dobudování územního systému ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti

- revitalizace povodí (říčních systémů)
- protipovodňová ochrana území a osídlení
- zajišťování ochrany vodních zdrojů
- ekologicky vhodné formy rekreace, cestovního ruchu, lázeňství.

## NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

V návrhu jsou vymezeny plochy pro prvky ÚSES - biocentra a biokoridory, pro které platí podmínky pro využití uvedené v tabulce, a to i v případě jejich překryvu.

TABULKA PRVKŮ ÚSES			
Číslo prvku	Charakter prvku	Význam	Název
NRBK.117_6	biokoridor	nadregionální	Hlubocká obora - NRBK118A
RBC.191	biocentrum (vložené do NRBK.117_6)	regionální	Hlincova Hora
LBC.1295	biocentrum	lokální	K Rudolfovu
LBC.1296	biocentrum (vložené do NRBK.117_6)	lokální	K Babě
LBC.1297	biocentrum	lokální	Nad Lusným rybníkem
LBK.0171	biokoridor	lokální	Vrátecký potok

Regulativy pro prvky ÚSES mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

**V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.**

<b>Prvky ÚSES</b> (jedná se o funkci překryvnou)
<b>Hlavní využití</b>
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
<b>Přípustné využití</b>
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných ÚSES.
<b>Podmíněně přípustné využití</b>
Nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury (např. silnice, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů a nezbytné stavby pro lesní (např. krmelce) za splnění podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér.
<b>Nepřípustné využití</b>
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost ÚSES, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.



**f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

**VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Z grafické části je patrné členění řešeného území do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití.

**Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití**

**Přípustné využití**

- rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Bydlení všeobecné - stav</b>	<b>BU</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Přestavby, rekonstrukce a modernizace individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Dostavba a přestavba za podmínky dodržení navržených regulativů zohledňujících kontext s průčelím domů se zpřísněnou regulací, které jsou vymezeny hodnotami H1-H4 a danou pohledovou exponovaností z prostoru návsi). Na území Dubičného se nachází poddolované území po těžbě rud č. 2073 s názvem „Dubičné 2“, č. 2080 s názvem „Dubičné 1“, č. 2071 s názvem „České Budějovice 5 -Dobrá Voda“ a č. 2104 s názvem „Rudolfovo u Českých Budějovic“. Vzhledem k existenci poddolovaného území mohou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb. <b>Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko - geologického průzkumu.</b>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavby samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
<b>Plošné regulativy</b>	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet s možností doplnění nových RD
Zastavěnost celková včetně dostaveb	stávající, v případě dostaveb maximálně 35 %
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	stávající nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo u dostaveb

	maximálně 9,5 m
Výška římsy v metrech	maximálně 5,5 m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	stávající s možnými úpravami na střechy sedlové, polovalbové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m)
Střecha - sklon	28° - 45°

<b>Hlavní využití</b>	<b>Kód plochy</b>
<b>Bydlení všeobecné - návrh</b>	<b>BU</b>
<b>Přípustné využití</b>	
<p>Přestavby, rekonstrukce a modernizace individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních <a href="#">a účelových</a> komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.</p>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<p>Na území Dubičného se nachází poddolované území po těžbě rud č. 2073 s názvem „Dubičné 2“, č. 2080 s názvem „Dubičné 1“, č. 2071 s názvem „České Budějovice 5 -Dobrá Voda“ a č. 2104 s názvem „Rudolfov u Českých Budějovic“.</p> <p>Vzhledem k existenci poddolovaného území mohou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb.</p> <p><b>Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky</b> dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko - geologického průzkumu.</p> <p>Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, akumulací nebo čištěním odpadních vod s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.</p>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<p>Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.</p>	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m <sup>2</sup> <a href="#">u plochy Z.10 v lokalitě L.6</a> minimálně 750 m <sup>2</sup>

Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlové, polovalbové, valbové
Střecha - sklon	28° - 45°
Počet staveb na navržených plochách:	
<b>Z.1 Bydlení všeobecné, lokalita Dubičné západ</b>	maximálně 15 RD v lokalitě L.1; max. 1 RD v lokalitě L.2; max. 3 RD v lokalitě L.3
<b>Z.18 Bydlení všeobecné, lokalita Samoty</b>	maximálně 1 RD v lokalitě L.14; max. 1 RD v lokalitě L.15; max. 2 RD v lokalitě L.16
<b>Z.2 Bydlení všeobecné - Dubičné sever Samoty</b>	maximálně 10 RD
<b>Z.4 Bydlení všeobecné - Dubičné západ</b>	maximálně 3 RD
<b>Z.14 Bydlení všeobecné - „U Rejšků“</b>	maximálně 2 RD
<b>Z.16 Bydlení všeobecné - Samoty</b>	maximálně 4 RD (max. 3 RD v lokalitě L.13; max. 1 RD v lokalitě L.12)
<b>Z.19 Bydlení všeobecné - Samoty</b>	maximálně 4 RD (max. 2 RD v lokalitě L.17; max. 2 RD v lokalitě L.18)
<b>Z.21 Bydlení všeobecné - Malé Dubičné</b>	dostavba, přístavba, rozšíření
<b>Z.25 Bydlení všeobecné v lokalitě Ke Kališti</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.23 Bydlení všeobecné - Malé Dubičné</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.10 Bydlení všeobecné - Samoty</b>	maximálně 4 RD v lokalitě L.4; <del>max. 5 RD</del> <u>1 RD na 750 m<sup>2</sup></u> v lokalitě L.6; max. 3 RD v lokalitě L.5; max. 3 RD v lokalitě L.7
<b>Z.11 Bydlení všeobecné - Samoty</b>	maximálně 1 RD v lokalitě L.8; max. 1 RD v lokalitě L.9
<b>T.5 Bydlení všeobecné - Malé Dubičné</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.3 Bydlení všeobecné, Dubičné východ</b>	maximálně 3 RD
<b>Z.7 Bydlení všeobecné, Dubičné U lyžařské louky 1</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.8 Bydlení všeobecné, Dubičné U lyžařské louky 2</b>	maximálně <del>3</del> <u>1</u> RD
<b>Z.15 Bydlení všeobecné, Samoty U Křižovatky 2</b>	maximálně 2 RD (1 RD na pozemku parc. č. 233/17 a 1 RD na parc. č. 233/18)
<b>T.6 Bydlení všeobecné, jihozápadně od Malého Dubičného</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.20 Bydlení všeobecné, Malé Dubičné</b>	maximálně 1 RD
<b>Z.22 Bydlení všeobecné, Malé Dubičné - osady</b>	maximálně 2 RD
<b>Z.24 Bydlení všeobecné, Malé Dubičné</b>	maximálně 2 RD

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Občanské vybavení všeobecné</b>	<b>OU</b>
Přípustné využití	
Funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet s možností doplnění objektů nových
Zastavěnost celková	stávající, u návrhů a dostaveb neomezená (100 %)
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, u návrhů a dostaveb maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo maximálně 11,5 m
Výška římsy v metrech	maximálně 8,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající, u dostaveb a změn staveb sedlová, polovalbová, valbová
Střecha - sklon	28° - 45°
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 - 1:3

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Rekreace individuální</b>	<b>RI</b>
Přípustné využití	
Jsou to plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby, pokud je vymezena zastavitelná plocha (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura. Jsou to plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření max. o 25 % ( <a href="#">na parc. č. 273/2, 274/2, 275/1, 276/1, k.ú. Dubičné, je umožněna přestavba, modernizace a rekonstrukce stávajícího objektu na zastavitelnost pozemku max. 35 %</a> ) současně zastavěné plochy (dle kolaudačního rozhodnutí bez zpevněných ploch a teras).	

Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, u návrhů a dostaveb přízemní účelové objekty území: <a href="#">pro pozemek parc. č. 273/2, 274/2, 275/1, 276/1, k.ú. Dubičné, platí max. 6,0 m</a>
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo maximálně 4,5 m
Výška římsy v metrech	stávající nebo maximálně 3,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající nebo sedlová, polovalbová, valbová
Střecha - sklon	20° - 45°
Půdorys budovy	stávající, u návrhů převážně obdélníkový 1:1,5 - 1:3

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Výroba všeobecná</b>	<b>VU</b>
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území, nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Rovněž drobná živočišná odchovna skotu.	
Podmíněně přípustné využití	
Provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby za podmínky, že budou splněny hygienické limity.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží např. hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi mimo pozemky související se stavbou. Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V územích, která těsně přiléhají k zastavěnému území nebo zastavitelné ploše, je nepřípustné takové využití, které by svým rozsahem, obsahem, hlukem, zápachem apod. narušovalo obytnou pohodu nad meze stanovené příslušnými právními předpisy či normami v územích, v nichž je bydlení na základě územního plánu umožněno. Mezi nepřípustná využití se však neřadí pravidelné obdělávání zemědělské půdy a s ním spojené činnosti či použité prostředky.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stávající, u dostaveb maximálně 25 %
Zastavěnost celková	stávající, u dostaveb maximálně 35 %

Velikost stavebních parcel	není vymezeno
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, u dostaveb 1 nadzemní podlaží + půdní prostor
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající nebo polovalbová, valbová
Střecha - sklon	20° - 45°
Půdorys budovy	stávající, u dostaveb převážně obdélníkový 1:1,5 - 1:3

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Výroba energie z obnovitelných zdrojů</b>	<b>VE</b>
Podmíněně přípustné využití	
FVE za podmínky dočasného záboru ZPF pro velkoplošné umístění solárních panelů a doprovodné technologie včetně přístupové komunikace o šířce 3m a za podmínky, že výška stavby bude omezená tak, aby FVE nebyla viditelná ze strany státní silnice.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou určeny v přípustném využití území. (Mimo FVE nelze na navržené ploše realizovat nic.)	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Technická infrastruktura všeobecná</b>	<b>TU</b>
Přípustné využití	
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci a ČOV, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, vodohospodářské plochy apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, zázemí a uskladnění techniky pro údržbu svahu pro lyžování, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím území svým charakterem funkcí a měřítkem odpovídající.	
Přípustné využití	
Dostavba nad poddolovaným územím je přípustné pouze za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů nad poddolovaným územím“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko - geologického průzkumu.	
Nepřípustné využití	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží mimo pozemky související se stavbou (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Doprava silniční</b>	<b>DS</b>
Podmíněné využití	
<p>Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.</p>	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Veřejná prostranství všeobecná</b>	<b>PU</b>
Přípustné využití	
<p>Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, vodních prvků, záchytných rybníčků, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), <del>obslužné místní a účelové</del> komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Na ploše Z.5 - PU je přípustná realizace hřiště a vodní plochy (např. návesní rybník, protipožární nádrž).</p> <p><a href="#">Plocha Z.10: místní nebo účelová komunikace pro obsluhu přilehlé nízkopodlažní zástavby a přilehlých zemědělských pozemků, v souladu s platnou legislativou včetně možnosti realizace násypů, zářezů, opěrných zdí a dalších opatření, která vyplynou z požadavků dopravního řešení pro umožnění realizace tohoto záměru.</a></p> <p>Poznámka (dle platných právních předpisů ke dni vydání ÚP platí příslušná ustanovení SZ; po změně SZ vstupují do platnosti nová ustanovení SZ dle jeho změn a doplňků):</p> <p>Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.</p> <p>Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.</p>	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Zeleň sídelní ostatní</b>	<b>ZS</b>
Přípustné využití	
<p>Osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vodní prvky, záchytné rybníčky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky). Na ploše Z.5 - ZS je přípustná realizace vodní plochy (např. návesní rybník, protipožární nádrž).</p>	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Hromadné provozování sportovních aktivit (např. sjezdové lyžování, běžecké trasy, stezky pro pěší a cyklisty apod.), zařízení pro odpočinek a relaxaci, obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy.</p>	



Nepřípustné využití
Jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel, trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů, stavby pro výrobu a skladování, a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Vodní a vodohospodářské všeobecné</b>	<b>WU</b>
Přípustné využití	
Vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, pro rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba tech. infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Zemědělské všeobecné</b>	<b>AU</b>
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní a protipovodňová opatření - budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků ( <a href="#">např. formou opěrných zdí</a> ), znovuzřizování mezí, zřizovat a provozovat na těchto územích inženýrské sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto <a href="#">a přilehlého</a> území, umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, včelíny, silážní jámy atd.), zřizování menších vodních ploch.	
<a href="#">Podmíněně přípustné využití</a>	
<a href="#">Terasování svažitých pozemků (např. formou opěrných zdí) a další opatření za podmínky požadavků dopravního řešení, která vyplnou z dopravních požadavků pro plochu Z.10.</a> <a href="#">Plocha Z.10: místní nebo účelová komunikace pro obsluhu přilehlé nízkopodlažní zástavby a přilehlých zemědělských pozemků, v souladu s platnou legislativou včetně možnosti realizace náspů, zářezů, opěrných zdí a dalších opatření, která vyplnou z požadavků dopravního řešení pro umožnění realizace tohoto záměru.</a>	
Nepřípustné využití	
V územích, která těsně přiléhají k zastavěnému území nebo zastavitelné ploše, je nepřípustné takové využití, které by svým rozsahem, obsahem, hlukem, zápachem apod. narušovalo obytnou pohodu nad meze stanovené příslušnými právními předpisy či normami v územích, v nichž je bydlení na základě územního plánu umožněno. Mezi nepřípustná využití se však neřadí pravidelné obdělávání zemědělské půdy a s ním spojené činnosti či použité prostředky. Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné.	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Smíšené krajinné všeobecné</b>	<b>MU</b>
Přípustné využití	
Ve volné krajině, v takto definovaném funkčním typu a na takto označených plochách je možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest, technické infrastruktury, zřizování menších vodních ploch, zalesnění. Doporučená je výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat stavby pro zabezpečení	



zemědělské činnosti (seníky, včelíny, atd.), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků). Přípustná jsou protierozní a protipovodňová opatření -budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků. Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.
<b>Nepřípustné využití</b>
Pro jakékoliv stavby mimo přípustného využití je toto území nezastavitelné.

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Lesní všeobecné</b>	<b>LU</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále <a href="#">místní a</a> účelové komunikace, naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
V ochranném pásmu lesa situovat funkční plochy zastavitelného území za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50-ti metrového ochranného pásma PUPFL je nutno požádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do ochranného pásma PUPFL. Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody. Pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury. Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy).	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavby objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace apod.)	

Hlavní využití	Kód plochy
<b>Přírodní všeobecné</b>	<b>NU</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Funkční využití pouze nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocenter.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.	

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží např. hlukem, prachem, může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy nebo tuto hygienickou zátěž vyloučí.

Některé plochy určené pro výstavbu jsou z větší části meliorované, je nutné před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti.

## OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

### • Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnice III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely, pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

### • Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro výrobu všeobecnou, výrobu energie z obnovitelných zdrojů, technickou infrastrukturu všeobecnou, občanské vybavení všeobecné (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

## PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 m od břehové hrany.

## UMISŤOVÁNÍ STAVEB VE VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory - plochy pro silnici I. třídy, vodovod, kanalizaci, elektrické vedení k trafostanicím - jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí tech. infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

### g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, v Hlavním výkresu

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VD.1 Za Humny	Návrh plochy pro rozšíření stávající místní komunikace pod kopcem směr Samoty - Dubičné	Dubičné

<b>VD.2</b> U Rejžků	Návrh plochy pro rozšíření stávající místní komunikace U Rejžků	Dubičné
<b>VD.3</b> Na Samotách	Návrh plochy pro rozšíření stávající místní komunikace u tlakové stanice	Dubičné
<b>VD.4</b> Ke Kališti	Návrh plochy pro prodloužení místní komunikace za účelem zpřístupnění lesního pozemku	Dubičné
<b>VT.E1</b> Technická infrastruktura	Návrh trafostanice s el. vedením VN 22 kV - severní část Dubičné	Dubičné
<b>VT.1Kj</b> Technická infrastruktura Malé Dubičné - Samoty	Navržená trasa gravitační kanalizace - severozápad a severovýchod Dubičné	Dubičné
<b>VT.2Kj</b> Technická infrastruktura - Dubičné	Navržená trasa gravitační jednotné kanalizace - Dubičné - České Budějovice	Dubičné
<b>VT.1Ks</b> Technická infrastruktura Malé Dubičné - Samoty	Navržená trasa pro splaškovou kanalizaci - Malé Dubičné	Dubičné
<b>VT.1P</b>	Navržená trasa STL plynovodu - lokalita Dubičné sever	Dubičné
<b>VT.1V</b>	Návrh trasy vodovodního řadu - lokalita Dubičné sever	Dubičné
<b>VZ.1</b> Zelená infrastruktura	Plocha zeleň sídelní ostatní - západní část sídla Dubičné	Dubičné
<b>VZ.2</b> Zelená infrastruktura	Plocha zeleň sídelní ostatní - jihozápadní část sídla Dubičné	Dubičné
<b>VZ.3</b> Zelená infrastruktura	Plocha zeleň sídelní ostatní - jižní část sídla Dubičné	Dubičné

V návrhu ÚP Dubičné není uvažováno s návrhem VPO.

#### **STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI**

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

#### **h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Návrh ÚP Dubičné vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Jedná se o lokality v obci Dubičné (US.1 a US.2) a Na Samotách (~~US.3~~, US.4 a US.5). Výkres základního členění územně vymezuje plochy řešené územními studiemi. Územní studii nutno pořídit do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru - nejpozději do 18. 8. 2026.

Změnou č. 1 došlo ke zmenšení zastavitelné plochy Z.1 (L.1) a tím i ke zmenšení rozsahu plochy pro zpracování územní studie US.1.

#### Zaevidované územní studie

Označení územní studie	Název dokumentace	Datum zaevidování
------------------------	-------------------	-------------------

US.2	Územní studie US 2 lokalita Sever, var. 2 - Dubičné	18. 3. 2024
US.4	Územní studie Dubičné-Samoty US č. 4, lokalita B6	15. 2. 2021

Pořízené územní studie zůstávají v platnosti.

**i) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech**

**Definice použitých pojmů**

<b>Obecně</b>
Regulativy u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu. (Například současná zastavěnost budovami může být již v současnosti vyšší, než umožňuje plošný regulativ pro možnost přístavby).
<b>Plošné regulativy</b>
Zastavěnost budovami
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;</li> </ul>
Zastavěnost celková
<ul style="list-style-type: none"> <li>- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám, celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</li> <li>- plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;</li> <li>- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;</li> </ul>
<b>Výškové regulativy</b>
Výška budovy
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 - 3,5 m;</li> <li>- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lici výšky 0 - 1 m;</li> </ul>
Výška budovy do hřebene v metrech
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;</li> </ul>
<b>Prostorové regulativy</b>
<b>Střecha - typ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.;</li> <li>- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe, ...);</li> <li>- u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;</li> </ul>
<b>Střecha - sklon</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.</li> </ul>
<b>Půdorys budovy</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;</li> </ul>

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

1. Dokumentace ÚP obsahuje v originálním vyhotovení:

13 listů A4 textové části

2. Grafická část ÚP je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy:

- |                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres                                         | 1: 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

Změna č. 3 ÚP Dubičné neměla dopad na grafickou část.