



ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dubičné

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Leden 2026

Paré číslo: **1**

návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání



.....
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	5
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	7
d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	7
d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem.....	7
d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice	8
d.5 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje	9
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	9
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	9
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
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.....	9
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	10
i.1 odůvodnění urbanistické koncepce	10
i.2 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
i.3 odůvodnění vstupních limitů využití území.....	11
i.4 odůvodnění ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	12
i.5 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	12
i.6 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	12
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	13
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	13
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	13
m.1 zemědělský půdní fond	13
m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa	15
n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.....	15
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	16

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

Bude doplněno pořizovatelem.

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. Vyplývá 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 památkově 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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (*dále jen „APÚR“*), se správní území obce Dubičné nachází v rozvojové oblasti **OB10** - Rozvojové oblasti České Budějovice a ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Na správní území obce nově zasahují také specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu změny č. 6 s ním nebyl krajským úřadem posuzován.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 6 tyto republikové priority respektuje. Pro změnu č. 6 žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.

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

Z Územního rozvojového plánu (*dále jen „ÚRP“*) se území obce Dubičné týká následující:

Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability - viz kap. I.1.b. ÚRP

Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter)

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NRBK26-26-52 Hlubocká obora (26) - NRBK (26-52).

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.

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 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.

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 nevyplynula 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 nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

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

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 změny) 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.

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.

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.

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 prověření lokality územní studií, 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 následně 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.

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

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 prověřením lokality územní studií, z tohoto důvodu se podmínka územní studie US.3 změnou ruší.

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

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 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.

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	0,15	0	0	0	0	0,15						
Bydlení venkovské - celkem		0,15	0	0	0	0	0,15						
BV - nový zábor - celkem		0,15	0	0	0	0	0,15						
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		0,32	0	0	0	0	0,32						
Celkem nový zábor		0,32	0	0	0	0	0,32						
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 pořízení 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

Bude doplněno po veřejném projednání.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Bude doplněno po veřejném projednání.

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 - 16

GRAFICKOU ČÁST:

5. Koordinační výkres

1 : 5 000