

ÚZEMNÍ STUDIE „US 2 LOKALITA SEVER, VAR. 2 - DUBIČNÉ“

(PLOCHA B 3 DLE ÚP)
v k. ú. Dubičné



ČISTOPIS

A. Textová část

objednatel: **Rondo – stavební s.r.o.**
Mánesova 423/60
370 01 České Budějovice

pořizovatel: **Obecní úřad Dubičné**
oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Libuše Pfauserová

zhotovitel: **BKarchitekti s. r.o.**
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice
Vedoucí projektant:
Ing. Václav Krampera, Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová
Dopravní řešení: Zenkl CB, spol. s r. o.

číslo zakázky: **22-039.3**

datum: **04/2024**



OBSAH:

A. Textová část

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	1
a.1. Vymezení řešené plochy	1
a.2. Hlavní cíle řešení.....	1
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP).....	2
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků	5
c) Druh a účel umísťovaných staveb.....	6
c.1. Urbanistická koncepce	6
c.2. Architektonické principy.....	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	7
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	7
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	8
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	10
e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace.....	10
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	12
f.1. Podmínky vyplývající z ÚZ ÚP	12
f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	12
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	13
g.1. Řešení zeleně	13
g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	13
g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	13
g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	13
h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	13
h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	13
h.2. Ochrana veřejného zdraví.....	14
i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	14
j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	14
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	14
l) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP	15
PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie.....	17
PŘÍLOHA 2: Veřejná vyhláška k návrhu ÚS, stanovisko k ÚS, usnesení ZO, vyhodnocení projednání návrhu územní studie a pokyn pořizovatele.....	19

B. Grafická část

- B.1. Širší vztahy
- B.2. Hlavní výkres
- B.3. Výkres vlastnických vztahů

Zkratky použité v textu:

ÚZ ÚP	ÚZEMNÍ PLÁN DUBIČNÉ VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1, 2, 3 A 4 <i>zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, 04/2023, datum nabytí poslední změny č. 4 k 27. 4. 2023</i>
ÚS	ÚZEMNÍ STUDIE „US 2 LOKALITA SEVER, VAR. 2 - DUBIČNÉ“
ZPF	zemědělský půdní fond
k. ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita leží v k. ú. Dubičné, zahrnuje zastavitelnou plochu s indexem B3 vymezenou v ÚZ ÚP s povinností zpracování územní studie pro rozhodování v území pod označením US 2 a pozemky určené k dopravnímu napojení území. Řešená plocha o rozloze 1,05 ha se nachází severně od zastavěného území obce Dubičné v místní části „K Rudolfovu“ a navazuje na původní zástavbu rodinných domů.

V ÚZ ÚP je území vymezeno jako plocha s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení“ s podmínkou prověření územní studií US2. Pozemky určené k napojení lokality mají využití dle ÚZ ÚP jako plochy zemědělské.

a.2. Hlavní cíle řešení

Dle ÚZ ÚP a v souladu s kap. i) výrokové části OOP ÚZ ÚP je dána povinnost před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností, dějů a zařízení, pro něž je využití území určeno, pořídit navazující ÚPP, a to ve formě ÚS v souladu s § 30 odst. (2) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Cílem je při respektování platného ÚZ ÚP (plocha bydlení), zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití v řešeném území,
- respektovat limity území – navrženou kanalizaci, poddolované území,
- respektovat stávající infrastrukturu,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚZ ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Respektovat podmínky pro využití ploch uvedené v kap. f), plocha B 3- např. maximálně 10 RD, velikost parcel min. 600 m² a další uvedené regulativy v kap. f),
- 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,
- zásobování pitnou vodou – zachování stávajícího vodovodu v obci, na který budou napojeny nově budované vodovodní řady v rámci nové zástavby a budou ukládány do komunikací nebo podél nich,
- v rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle zařazení příslušné komunikace nebo jejího úseku. 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.
- respektovat návrh veřejně prospěšných staveb:
 - TI --Kj1 – Dubičné sever – ze stávající polní cesty
 - TI --P1 – prodloužení plynovodního řadu pro novou výstavbu RD Dubičné – sever
 - TI - V1 – návrh trasy vodovodního řadu - lokalita Dubičné – sever
 - TI –E1 – návrh plochy pro trafostanici T3 s el. vedením VN 22 kV –severní část Dubičné,
- oproti Zadání pro územní studii US2 lokalita Sever – Dubičné ze srpna 2022, a následně zpracované územní studii v říjnu 2022, je nutno navrhnout jinou přístupovou komunikaci do území řešeného uvedenou územní studií.

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění, v současnosti nezastavěné zemědělsky využívané. Stávající sítě technické infrastruktury jsou v přímém dosahu, dopravní napojení vyplývá z vymezení v ÚZ ÚP.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP)

Pro lokalitu je platný **Územní plán Dubičné ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4**, který zpracovala firma Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti ÚP dne 15. 10. 2010, ve znění **Změny č. 1 ÚP Dubičné** (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 1 dne 19. 8. 2022), ve znění **Změny č. 2 ÚP Dubičné** (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 2 dne 2. 3. 2021), ve znění **Změny č. 3 ÚP Dubičné** (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 3 dne 4. 11. 2021) a ve znění **Změny č. 4 ÚP Dubičné** (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 4 dne 27. 4. 2023).

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí zastavitelné plochy s indexem „B3“ s využitím *plochy bydlení* značenou v ÚP rovněž jako plocha s indexem US 2, ve které ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Dle ÚZ ÚP kapitoly c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, tabulky seznamu zastavitelných plochy platí, pro plochu B 3 Plocha bydlení, lokalita sever, upřesňující podmínky využití:

- **Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace ze západní strany**
- **Limity využití území – respektovat navrženou kanalizaci, poddolované území, lokalitu prověřit územní studií US2.**

Z ÚZ ÚP kapitoly f. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití atd.“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro *Plochy bydlení – návrh:*
citace¹

Hlavní využití	Kód plochy
Plochy bydlení - návrh	B
Přípustné využití	
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.	
Podmíněně přípustné využití	
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. 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. 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.	
Nepřípustné využití	
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.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m ²
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 1 Plocha bydlení, lokalita Dubičné západ	maximálně 15 RD
B 2 Plocha bydlení, lokalita Samoty	maximálně 1 RD

¹ ÚZ ÚP Dubičné, zdroj: <https://www.dubicne.cz/www/obecdubicne/fs/uz-dubicne-i.0.textova-cast.pdf>

B 3 Plocha bydlení - Dubičné sever Samoty	maximálně 10 RD
B 4 Plocha bydlení - Dubičné západ	maximálně 3 RD
B 5 Plocha bydlení - „U Rejšků“	maximálně 2 RD
B 6a Plocha bydlení, lokalita Na Samotách	maximálně 2 RD
B 6b Plocha bydlení, lokalita Na Samotách	maximálně 1 RD
B 7 Plocha bydlení- Samoty	maximálně 2 RD (2 RD na pozemku parc. č. 249/9)
B 8 Plocha bydlení - Malé Dubičné	dostavba, přístavba, rozšíření
B 9 Plocha bydlení v lokalitě Ke Kališti	maximálně 1 RD
B 10 Plocha bydlení v lokalitě Ke Kališti	maximálně 1 RD
B 11 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 1 RD
B 12 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 4 RD
B 13 Plocha bydlení- Samoty	maximálně 1 RD
B 14 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 1RD
B 15 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 3 RD
B 16 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 1RD
B 17 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 6 RD
B 18 Plocha bydlení - Kaliště	maximálně 1 RD
B 19 Plocha bydlení, lokalita sever	maximálně 1 RD
B 20 Plocha bydlení, Dubičné východ	maximálně 3 RD
B 21 Plocha bydlení, Samoty Jih	maximálně 1RD
B 22 Plocha bydlení, Dubičné U lyžařské louky 1	maximálně 1RD
B 23 Plocha bydlení, Dubičné U lyžařské louky 2	maximálně 3 RD
B 24 Plocha bydlení, Samoty západ	maximálně 5 RD umístěných v rámci územní studie maximálně 3 RD v části, kde povinnost studie není stanovena
B 25 Plocha bydlení, lokalita sever	maximálně 1RD
B 26 Plocha bydlení, Samoty U Křižovatky 2	maximálně 2RD (1 RD na pozemku parc. č. 233/17 a 1 RD na parc. č. 233/18)
B 27 Plocha bydlení, Samoty U Křižovatky 1	maximálně 1RD
B 28 Plocha bydlení, Dubičné Severozápad	maximálně 6 RD
B 30 Plocha bydlení, Na Samotách	maximálně 3 RD
B 31 Plocha bydlení, Na Samotách	viz B 26
B 32 Plocha bydlení, Na Samotách	maximálně 2 RD
B 33 Plocha bydlení, jihozápadně od Malého Dubičného	maximálně 3 RD (1 RD na pozemku parc. č. 249/12 a 2 RD na pozemku parc. č. 249/7)
B 34 Plocha bydlení, jihozápadně od Malého Dubičného	maximálně 1 RD
B 35 Plocha bydlení, Malé Dubičné	maximálně 1 RD
B 36 Plocha bydlení, Malé Dubičné - osady	maximálně 2 RD
B 37 Plocha bydlení, Malé Dubičné	maximálně 2 RD
B 39 Plocha bydlení, severovýchodní část sídla Dubičné	maximálně 1 RD

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje toto využití:

b.2.1. Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti a děje související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko – geologického průzkumu.

Nepřípustné využití:

- ostatní využití, neuvedené jako přípustné, 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.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost budovami: max. 25 %
- zastavitelnost celková: max. 35 %
- podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výška budovy do hřebene – max. 9,5 m

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

b.2.2. Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umísťování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

c.1. Urbanistická koncepcie

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚZ ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu objednatele. Urbanistická koncepcie vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Studie respektuje všechny danosti vyplývající z Územního plánu Dubičné v platném znění. Řešené území je součástí zastavitelné plochy s využitím *plochy bydlení* s indexem B 3, ve které ÚZ ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území a území potřebné pro obsluhu zastavitelné plochy B3 zahrnující pozemky severně a jižně od lokality.

Lokalita je svažitá, terén se snižuje severozápadním směrem, nachází se na kótě 478-490 m n. m., nejvyšší bod je lokalizován v jihovýchodním rohu území a nachází se na kótě 490 m n. m, nejnižší bod na kótě 478 m n. m leží v místě napojení hlavní přípojovací komunikace na místní komunikaci trasované v úseku Dubičné – Rudolfovo.

Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost stavebních pozemků, navrhuje parkovací plochy a parcelaci 10 pozemků o velikosti 622 m² - 1 000 m² pro rodinné domy. Navrhované uspořádání vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty rodinných domů, které z jihu naváží na stávající zástavbu obce Dubičné.

Navržená koncepcie vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚZ ÚP, mezi které patří především minimální velikost stavebních parcel 600 m², a maximální počet objektů pro bydlení v lokalitě stanovený na 10 rodinných domů.

c.2. Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby charakteristickým prvkem je obdélníkový půdorys a nižší výšková hladina. Navrhovaná zástavba bude mít charakter individuálního trvalého bydlení a bude respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby. Stanovenými regulativy je definována výšková hladina zástavby, sklon a typ střechy, což povede k udržení požadovaného charakteru zástavby. V území budou umísťovány objekty obdélníkového půdorysu s jedním nadzemím podlažím s možností obytného podkroví s výškou nadezdívky max. 1,0 m, stavba může disponovat jedním podzemním podlažím. Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné odstíny). Stavby budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami pro hlavní objekty, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole e.1. *Podmínky plošné a prostorové regulace*.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existence od správců sítí z 10/2022 a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů z 10/2022. Východní část území leží v ploše poddolovaného území Dubičné 1 GF P101169-GFP107995, je součástí území s archeologickými nálezy 3. stupně a není dotčeno ochrannými pásmy stávajících sítí technické infrastruktury.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

▪ Napojení území

Hlavní dopravní napojení zastavitelné plochy je řešeno za západu, tj. v souladu s podmínkami stanovenými v ÚZ ÚP. Navržená komunikace umístěná převážně na obecních pozemcích p. č. 49/1 a 135/23 je v parametrech místní komunikace obslužné, obousměrné, v základní šířce 5,5 m uličního prostoru, s lokálním zúžením na 4,0 m, a propojuje zastavitelnou plochu B 3 s místní komunikací vedoucí mezi obcemi Dubičné a Rudolfovo. Dopravní režim je možný upravit dopravním značením „Zóna 30“ nebo „Obytná zóna“, podrobnější řešení je předmětem navazující PD. Komunikace je slepá, zakončena v zastavitelné ploše úvratovým obratištěm š. 7,0 m tvaru „T“ projektovaným pro nákladní automobily (pro dvounápravový automobil na svoz komunálního odpadu, hasiče). Z navržené hlavní komunikace jsou obslouženy pozemky č. 1 – 6.

Pozemky č. 7 a 8 jsou napojeny sjezdy na účelovou komunikaci šíře 3,5 m, která propojuje severní nově navrženou obslužnou místní komunikaci se stávající místní komunikací na pozemku p. č. 133/1. Uliční profil účelové komunikace je vymezen na o š.: 4,5 m.

Součástí řešení je zajištění dvou parkovacích okružních stání ve středu lokality na rozhraní pozemků č. 1 a 2, a to formou dvou kolmých parkovacích stání, přičemž jedno je vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Obsluha pozemků č. 9 a 10 je zajištěna východním sjezdem z obecního pozemku p. č. 133/1.

Orientační umístění vjezdů na pozemky č. 1 – 10 je vyznačeno v grafické části a může být upřesněno v rámci navazující PD, stejně tak jako uspořádání uličního profilu a umístění navržených parkovacích stání. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

▪ Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD. V grafické části jsou orientačně naznačena veřejná parkovací stání.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení

Obec Dubičné má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, jeho kapacita vyhovuje i potřebám zastavitelných ploch. Odpadní vody z území obce jsou gravitačně svedeny na ČOV České Budějovice (Hrdějovice).

Podmínky pro zásobování pitnou vodou

- zásobování pitnou vodou bude řešeno novými vodovodními přípojkami ze stávajícího vodovodního řadu
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro odkanalizování území

- oblast bude odkanalizována do stávající splaškové kanalizace, vzhledem ke konfiguraci terénu je pravděpodobné, že u některých parcel bude nutné splaškové vody čerpat
- kanalizační řad či jednotlivé splaškové přípojky budou napojeny na stávající splaškový kanalizační řad
- splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, případně po soukromých pozemcích (věcné břemeno)
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro likvidaci dešťových vod

- u nových objektů musí být zajištěno hospodaření s dešťovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů
- dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zdržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod.
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

d.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

- Elektrifikace
Do obce je vedena linka venkovního vedení vysokého napětí VN 22kV, jižně od řešeného území se nachází sloupová trafostanice, ze které jsou vedeny kabelové NN rozvody.
- Kabelové rozvody NN
Hlavní stávající kabelový rozvod NN je veden po soukromých pozemcích jižně od řešeného území ÚS. Z rozvodu jsou zásobovány stávající soukromé objekty.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci které bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů.

d.2.3. Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je umístěno jižně od řešeného území ÚS na obecním pozemku p. č. 133/1. podél severní hrany ulice Větrná v celé délce řešeného území ve vzdálenosti stožárů 25-30 m od sebe. Rozšíření zástavby vyvolá potřebu doplnění rozvodů veřejného osvětlení do rozvojového území.

Podmínky pro umístění veřejného osvětlení

- veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v obci
- osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v chodnících či zelených pásích podél komunikací
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.4. Zásobování plynem

Oblast je plošně plynofikovaná, stávající rozvod plynovodního řadu je veden jižně od řešeného území na obecním pozemku p. č. 133/1. Kapacita je dostačující, upřesnění způsobu napojení a místo napojení bude konzultováno se správcem sítě.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky mohou být napojeny přípojkami na stávající řady
- o plynofikaci lokality rozhodne investor
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.5. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

d.2.6. Slaboproudé rozvody

V řešeném území se nenachází podzemní rozvody sítí elektronických komunikací ani není dotčeno ochrannými pásmy.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části ÚZ ÚP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

e.1.1. Parcelace pozemků

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **navrženou hranicí stavebních pozemků**. Parcelace vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic, některé stavební pozemky vznikly rozdělením parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Předěl je v některých případech veden po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

Navržené hranice pozemků jsou doporučující. V případě re parcelace navrhovaného řešení a vzniku nových stavebních pozemků v zastavitelné ploše, je vždy nutné zachovat velikost min. 600 m², principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků.

e.1.2. Maximální zastavěnost

Zastavěnost budovami

- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnost celková

- 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;
- plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici; pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními objekty k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy/bloku se stejným způsobem využití; zároveň musí být dodržena procentuální zastavitelnost stavebními objekty jednotlivých stavebních pozemků (vlastnických celků) umístěných v bloku.

U ploch **Bydlení v rodinných domech** se stanovuje:

- zastavitelnost budovami: max. 25 %
- zastavitelnost celková: max. 35 %

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

e.1.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Výška budovy

- výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 - 3,5 m;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška budovy do hřebene

- je označena písmenem **V**, stanovuje se v **metrech**
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

e.1.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat stanovenou stavební čáru, která definuje odstup průčelí objektu od veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění hlavními objekty.

Stavební čára je překročitelná o max. 2,0 m (směrem k veřejnému prostoru) a je podkročitelná libovolně (směrem dovnitř pozemku). Podkročena směrem k veřejnému prostoru smí být stavební čára **pouze** vstupy do objektu (zádveří, pergoly, terasy, zastřešení parkovacího stání). Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m kolmo od hrany veřejného komunikačního prostoru páteřní komunikace či komunikace účelové.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží, krytých parkovacích stání a doplňkových staveb musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Hlavní stavba - budova, která slouží hlavnímu či přípustnému využití stanovenému pro využití ploch v kapitole b.2..

Stavby doplňkové – tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Budova prostorově oddělená od hlavní budovy nebo k ní přistavěná, například drobné stavby a jednotlivé garáže (popřípadě dvougaráže) a další doprovodné budovy na pozemku (pergoly, sklady zahradního

náradí, zahradní domky, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, bazény, apod.), které podporují funkci hlavní budovy.

e.1.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě staveb pro bydlení v samostatných rodinných domech s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby.

Střecha - typ:

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe, ..),
- u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4 m.

Střecha - sklon:

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.

Půdorys budovy:

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků.

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

f.1. Podmínky vyplývající z ÚZ ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, vycházejí z ÚZ ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

V území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě města. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Celý prostor je zastavitelnou plochou, je vymezen v návaznosti na zastavěné území obce, tvoří blok navázaný z jihu a východu na stávající zástavbu.

g.1. Řešení zeleně

Území je zčásti zemědělsky využívaná plocha, pozemky přimknuté zástavbě mají charakter zahrad. V lokalitě se nenachází vzrostlá zeleň. V uličním profilu se předpokládá doplnění zelených pásů podél komunikací a zelených ploch u zálivů parkovacích stání.

g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na ve IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Kultura je dle evidence ČÚZK orná půda.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území jsou na většině území provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – plochy podrobného odvodňovacího zařízení.

g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky je východní část území vymezena jako poddolované území GF P101169 – GF P107995 Dubičné 1 surovina Polymetalické rudy. Vzhledem k existenci poddolovaného území mohou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb.

Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, **za kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko – geologického průzkumu.**

h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚZ ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

h.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

i) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- poddolované území,
- ochranné pásmo radaru České Budějovice,
- území archeologickými nálezy – III. kategorie.

j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází prvky územního systému ekologické stability.

k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Ze zadání ÚS vyplývá požadavek respektovat veřejně prospěšné stavby

TI – K_{j1} – Dubičné sever – ze stávající polní cesty

TI – P₁ – prodloužení plynovodního řadu pro novou výstavbu RD Dubičné – sever

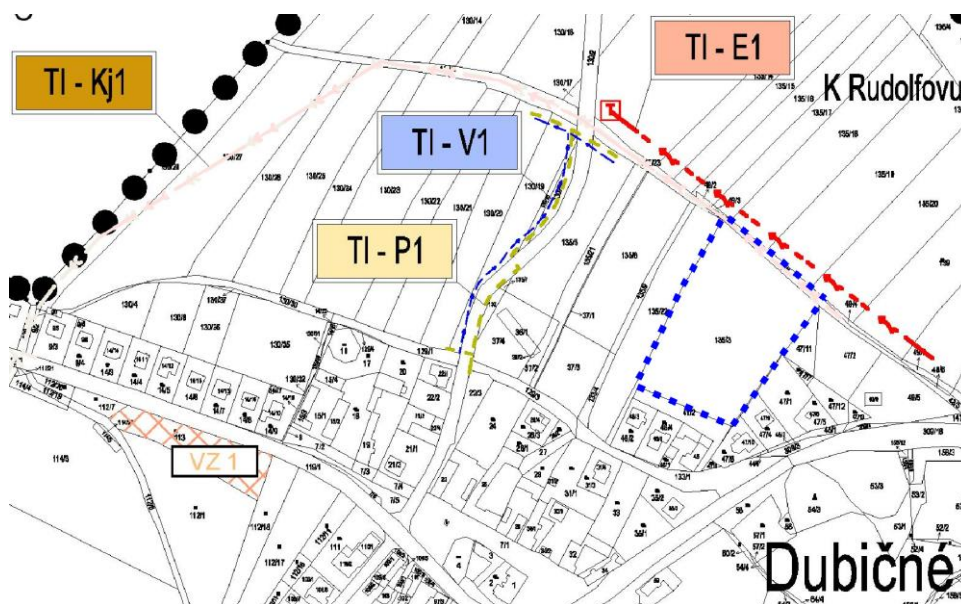
TI – V₁ – návrh trasy vodovodního řadu – lokalita Dubičné – sever

TI – E₁ – návrh plochy pro trafostanici T₃ s el. vedením VN 22 kV – severní část Dubičné.

Trasování výše uvedených staveb je vedeno, kromě TI K_{j1}, mimo řešené území ÚS.

Veřejně prospěšná stavba TI K_{j1} (Navržená trasa gravitační kanalizace – severozápad a severovýchod Dubičné) je respektována, pro její realizaci je vymezen pozemek p. č. 49/1 a 135/23 s využitím pozemní komunikace.

V řešeném území nejsou vymezena dle ÚZ ÚP veřejně prospěšná opatření.



Obrázek 1 - výřez z ÚZ ÚP Dubičné ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4 – výřez z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí s vloženou hranicí zastavitelné plochy B3

I) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet včetně sjezdů, řešení zajistí dostupnost všech pozemků a možnost jejich využití v souladu s ÚP, které tuto plochu vymezuje jako zastavitelnou plochu s indexem B3 pro bydlení.

Řešení ÚS definuje využití pozemků a stanovuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů na pozemcích s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Návrh řešení je v souladu s podmínkami vyplývajícími z ÚP, je respektována minimální velikost 600 m² pro stavební parcelu i maximální počet 10 RD definovaný pro zastavitelnou plochu. U pozemku č. 8 se vychází z majetkoprávních vztahů v území, celková velikost navrženého pozemku je 622 m², přičemž jeho jižní část o výměře 220 m² je součástí vymezeného zastavěného území, přičlenění pozemku je podmínkou, aby byla celková výměra dodržena.

Trasování západní obslužné komunikace vyplývá z podmínek definovaných v ÚZ ÚP, výrokové části, kapitoly c) – hlavní dopravní napojení zastavitelné plochy řešit ze západu. Navržená komunikace umístěná převážně na obecních pozemcích p. č. 49/1 a 135/23 je v parametrech místní komunikace obslužné, obousměrné, v základní šířce 5,5 m uličního prostoru, s lokálním zúžením na 4,0 m, a propojuje zastavitelnou plochu B 3 s místní komunikací vedoucí mezi obcemi Dubičné a Rudolfov. Komunikace je slepá, zakončena v zastavitelné ploše úvratovým obratištěm š. 7,0 m tvaru „T“ projektovaným pro nákladní automobily. Zvolené řešení je na pozemcích dle ČÚZK evidovaných jako druh pozemku „ostatní plocha“ a způsob využití „ostatní komunikace“, ovšem v současnosti jsou zde obhospodařované zemědělské pozemky. Dle ÚZ ÚP se jedná o plochu s využitím Plochy zemědělské (index Z), které připouštějí umísťování účelových a místních komunikací, navržené řešení je v souladu s ÚPD.

Celková sumarizace dle způsobu využití pozemků:

Bydlení v rodinných domech	0,7746	ha
Pozemní komunikace, sjezdy na pozemky, účelové komunikace	0,2848	ha
CELKEM	1,0594	ha

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu s ÚZ ÚP splňuje následující:

- členění plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter území
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební čáru, podlažnost, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků apod.).

PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie

Příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

REGISTRAČNÍ LIST

Územní studie

Název: Územní studie US 2 lokalita Sever, var. 2 - Dubičné

Řešené území: k.ú. Dubičné

Číslo (kód): 973891953259

Pořizovatel: Obecní úřad Dubičné

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce

Zhotovitel

- Jméno a příjmení nebo obchodní firma: BKarchitekti s.r.o.
- Identifikační číslo: 03184439

Projektant

- Jméno a příjmení: Ing. arch. JIŘÍ BRÚHA
- Číslo autorizace: 00103

☐ územní studie je pořízena na základě požadavku územního plánu ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli	09.10.2023	
Možnost využití	schválení ¹⁾	18.03.2024	
Ověření aktuálnosti	potvrzení		
Ukončení možnosti využití	Schválení pořizovatelem nebo vypuštění z evidence podle § 30 odst. 6 stavebního zákona		

Použitá technologie zpracování: Klasická

Měřítko hlavního výkresu: 1 : 1000

Dokumentace je přístupná na webové adrese:

Záznam proveden dne: 23.04.2024 08:21

Zaznamenal(a): Jan Šrámek

Telefon: 386720348

E-mail: sramek@krajjihocesky.cz

1) § 30 odst. 5 stavebního zákona.

Za vyplněné informace odpovídají příslušné orgány územního plánování.

Data mají pouze informativní charakter. Pokud se domníváte, že výpis obsahuje chyby, obraťte se, prosím, na pracovníka pověřeného editací dat – viz [kontakty](#).

Zdroj: <https://eupc.uur.cz/reglist?id=66059>

PŘÍLOHA 2: Veřejná vyhláška k návrhu ÚS, stanovisko k ÚS, usnesení ZO, vyhodnocení projednání návrhu územní studie a pokyn pořizovatele

Veřejná vyhláška k návrhu ÚS

Obecní úřad Dubičné
Dubičné 15
373 71 Rudolfovo

MAJSTRÁT MĚSTA - KANCELÁŘ TAJEMNÍKA - PODATELNA
ČÍSLO EVIDENČNÍ 99913/2024 ČÍSLO JEDNACÍ 533/2024
TATO PÍSEMNOST BUDE NA ÚŘEDNÍ DESCE PO DOBU 15 DNŮ
VYVĚSIL DNE 12.3.2024 JMÉNO KREJČÍK PODPIS [podpis]
SEJMUL DNE 3.4.2024 JMÉNO KREJČÍK PODPIS [podpis]

Čj.:
Dubičné 13. 3. 2024

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Ve vazbě na ustanovení § 20 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o zveřejňování písemností ve věcech územního plánování a v určité vazbě na § 6 odst. (2) a § 30 odst. (2) stavebního zákona týkajících se pořízení územních studií si Vás tímto dovoluujeme informovat o tom, že dokumentace

Územní studie „US 2 lokalita Sever, var. 2 – Dubičné „

je k dispozici k prostudování a nahlédnutí na obecním úřadu, v úředních hodinách (pondělí a středa 16:00 – 18:00) a mimo ně po domluvě se starostou obce (Ing. Vladimír Hronek telefon: 387 202 094, 602 436 150).

Dokumentace územní studie je rovněž k nahlédnutí na webových stránkách města na adrese www.dubicne.cz/.

Protože stavební ani jiný zákon nestanovuje lhůtu pro Vaše vyjádření, považujeme za přiměřenou lhůtu do 15 dnů od vyvěšení této písemnosti na úřední desku, tj. do 2.4.2024 včetně. K později uplatněným podnětům nebude přihlédnuto.

O B E C N Í Ú Ř A D
D U B I Č N É
373 71 Rudolfovo.....[podpis]
starosta obce

Vyvěšeno na úřední desce: 13. 3. 2024
Sejmuto dne: 2. 4. 2024

Vyvěšeno na úřední desce (umožňující dálkový přístup) dne: 13. 3. 2024
Sejmuto dne: 2. 4. 2024

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí z úřední desky:

O B E C N Í Ú Ř A D
D U B I Č N É
373 71 Rudolfov



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 163993670-49331-240404073340.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **163993670-49331-240404073340**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 2

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Statutární město České Budějovice, IČ: 00244732

Pracoviště: Statutární město České Budějovice

Datum vyhotovení: **04.04.2024**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: KATEŘINA KUPSOVÁ

Poznámka:

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



163993670-49331-240404073340

Stanovisko k veřejnému projednání US:

Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice ze dne 25. 3. 2024:



Magistrát města České Budějovice
Odbor ochrany životního prostředí
nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1



digitálně podepsal:
Kyril Radek Ing.
25.03.2024 13:55
cert: PostSignum Qualified CA
sn: 1 5F 62 99

Magistrát města České Budějovice
odbor ochrany životního prostředí
nám. Přemysla Otakara II. č.1/1
České Budějovice
370 92

Obecní úřad Dubičné, Dubičné 15, 373 71
Rudolfov

Značka:
OOZP/2952/2024

Vyřizuje:
Bc. Eva Dolejší

Tel.:
386801124

E-mail:
dolejsie@c-budejovice.cz

Datum:
25.3.2024

Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice

Akce: Veřejná vyhláška - územní studie "US 2 lokalita Sever, var. 2 - Dubičné"
Ev. číslo: 449
Žadatel: Obecní úřad Dubičné, Dubičné 15, 373 71 Rudolfov
Doručeno: 12.3.2024

1. oddělení vodního hospodářství

- z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:

Zásobování pitnou vodou bude řešeno novými vodovodními přípojkami ze stávajícího vodovodního řádu. Oblast bude odkanalizována do stávající splaškové kanalizace. Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zadržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod.

S navrženým řešením souhlasíme.

Vyřizuje/telefon: Ing. Hrbek /386801110

2. oddělení ochrany přírody a krajiny

- z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyřizuje/telefon: Ing. Žižka/386801107

3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu

- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):

Za předpokladu souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací a respektování vyhodnocení z hlediska ochrany ZPF, nemáme k předloženému návrhu námitek.

Vyřizuje/telefon: Ing. Formanová/386801117

- z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:

Záměr se nedotýká zájmů hájených zákonem o lesích.

Vyřizuje/telefon: J. Lhotová DiS./386801118

OOZP//2024 Do

4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:

- **z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění:**

K výše uvedené akci nejsme dotčeným orgánem.

Vyřizuje/telefon: Z. Vonešová/386801123

- **z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.:**

K územní studii bez připomínek.

Vyřizuje/telefon: Ing. Janouch/386801120

Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).

Ing. Radek Kyrian
vedoucí odboru ochrany životního prostředí

Usnesení Zastupitelstva obce Dubičné ze dne 18. 3. 2024:

Bod 11. Územní studie "US 2 LOKALITA SEVER, VAR. 2 - Dubičné", v k. ú. Dubičné-návrh k projednání.

Zastupitelé obce vzali tuto územní studii na vědomí.

Vyhodnocení projednání návrhu ÚS a pokyn pořizovatele:

Pokyn k dokončení Územní studie „US 2 lokalit sever, var. 2 – Dubičné“ v k. ú. Dubičné ze dne 12. 4. 2024 obsahoval doklad z projednání US a veřejnou vyhlášku, bez potřeby úprav.

B. Grafická část

B.1. Širší vztahy

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými
objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou
infrastrukturu, řešení dopravy a limity využití území
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres vlastnických vztahů

majetkoprávní vztahy vč. dopravního skeletu a navržené parcelace
(měřítko 1: 1 000)