



## ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

# Dubičné

### TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Srpen 2022

Paré číslo: **1**

*návrh pro veřejné projednání*



.....  
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 4 ÚP vydal:
OBECNÍ ÚŘAD DUBIČNÉ	ZASTUPITELSTVO OBCE DUBIČNÉ
Ing. arch. RADEK BOČEK Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:



# Obsah

<b>NÁVRH ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>5</b>
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>7</b>
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	7
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	7
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	7
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	9
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	10
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	10
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	10
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	10
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	10
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	12
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	13
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	17
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	17



# OBEC DUBIČNÉ

Zastupitelstvo obce Dubičné, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

## v y d á v á

### Změnu č. 4 Územního plánu DUBIČNÉ

(dále též jen „Změna č. 4 ÚP Dubičné“) formou opatření obecné povahy schváleného usnesením Zastupitelstva obce Dubičné č. ...., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne ..... s účinností od ..... ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55a, 55b a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

## NÁVRH ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou č. 4 ÚP Dubičné se mění Územní plán Dubičné takto:

### c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- V tabulce přehledu zastavitelných ploch a ploch přestaveb v podkapitole "Seznam zastavitelných ploch" dochází k následujícím změnám:
  - označení plochy B 6 se nahrazuje označením "B 6a, B 6b", ruší se věty "rozvoj formou rozvolněné zástavby na velkých parcelách s max. počtem 4 domů. Lokalita bude prověřena územní studií US4." a za poslední slovo v limitech využití území se vkládá čárka a text: "u plochy B 6a respektovat radioreléovou trasu, u plochy B 6b ochranné pásmo lesa."
  - označení plochy TI 1 se nahrazuje označením "OS 1", text: "Pod Obecním úřadem - plocha technická infrastruktura - parkoviště, hasičská zbrojnice" se nahrazuje textem: "Plocha občanského vybavení - sport, nachází se u obecního úřadu."; do limitů využití území se před spojkou "a" vkládá čárka a text: "ochranné pásmo VN"
  - do tabulky se vkládají nové plochy:

<b>B 31</b>	<b>Plocha bydlení, Na Samotách</b> - navazuje na zastavitelné plochy bydlení. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - respektovat středotlaký plynovod, vodovodní řad, splaškovou kanalizaci.
<b>B 32</b>	<b>Plocha bydlení, Na Samotách - jih</b> - navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - respektovat středotlaký plynovod, vodovodní řad, splaškovou kanalizaci.
<b>B 37</b>	<b>Plocha bydlení, Malé Dubičné „Ke Kališti“</b> - vyplňuje proluku mezi plochami bydlení. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - respektovat ochranné pásmo lesa.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

- V podmínkách pro využití ploch bydlení - návrh (B) se v prostorových regulativech (počet staveb na navržených plochách) nahrazuje řádka "B 6 Plocha bydlení Samoty - maximálně 4 RD" řádkami s textem: "B 6a Plocha bydlení, lokalita Na Samotách - maximálně 2 RD" a "B 6b Plocha bydlení, lokalita Na Samotách - maximálně 1 RD"
- V podmínkách pro využití ploch bydlení - návrh (B) se do prostorových regulativů (počet staveb na navržených plochách) vkládají řádky "B 31 Plocha bydlení, Na Samotách - viz B 26", "B 32 Plocha bydlení, Na Samotách - maximálně 2 RD" a "B 37 Plocha bydlení, Na Samotách - maximálně 2 RD"
- Do ploch veřejných prostranství - stav, návrh (PV) se vkládá za výčet v přípustném využití věta: "Na ploše PV 1 je přípustná realizace hřiště a vodní plochy (např. návesní rybník, protipožární nádrž)."
- Do ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň - stav, návrh (VZ) se vkládá za výčet v přípustném využití věta: "Na ploše VZ 1 je přípustná realizace vodní plochy (např. návesní rybník, protipožární nádrž)."

**i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- Ve druhé větě se v závorce za textem: "... a Na Samotách" ruší čárka a označení "US4".

**Grafická část změny č. 4 se skládá z níže uvedených výkresů:**

I.1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2. Hlavní výkres	1 : 5 000
I.4. Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

*Bude doplněno pořizovatelem.*

## b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### Obec v systému osídlení

Změnou č. 4 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

### Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 4 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

### Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

Změnou č. 4 ÚP Dubičné nedochází ke změnám.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 4 ÚP Dubičné žádný negativní dopad.

## c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITYMI DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 4 ÚP Dubičné následující:

#### Rozvojové oblasti a rozvojové osy - viz kap. 3 APÚR

Území obce Dubičné se nachází v OB10 - Rozvojová oblast České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná má republikový význam.

Změna č. 4 ÚP Dubičné rozvojovou oblast OB10 respektuje.

#### Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

Správní území obce Dubičné se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Změna č. 4 ÚP Dubičné rozvojovou oblast SOB9 respektuje.

Změna územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 APÚR.

**Řešení Změny č. 4 ÚP Dubičné je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.**

### 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. 4 ÚP Dubičné následující:

**Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Změna č. 4 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**

Upřesnění rozvojových oblastí republikového významu

Území řešené změnou č. 4 se nachází v rozvojové oblasti republikového významu **OB10** - Rozvojová oblast České Budějovice.

Změna č. 4 ÚP Dubičné rozvojovou oblast OB10 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:

**NBK 117** - Hlubočká obora - K118 (nadregionální biokoridor)

**RBC 608** - Hlincova Hora (regionální biocentrum vložené do NBK 117)

Řešení změny č. 4 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. 4 ÚP Dubičné respektovány. Návrhové plochy jsou situovány v návaznosti na již urbanizované území. Změna respektuje vodohospodářské zájmy.

**Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - 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. 4 respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného základního typu 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. 4 ÚP Dubičné nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) AZÚR.

**Změna č. 4 ÚP Dubičné je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.**

**ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY**

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.

**Změna č. 4 ÚP Dubičné svou koncepcí i stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití naplňuje principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti.**

Z hlediska krajinných typů jsou řešením změny dotčeny následující 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)

Změna č. 4 ÚP Dubičné zohledňuje celkový charakter sídla a navazuje na jeho historický vývoj. Zastavitelné plochy zachovávají kompaktnost sídla. Rozvoj sídel je usměrňován v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel.



Vymezení ploch bydlení B 31 a B 32 na zemědělské půdě I. třídy ochrany je kompenzováno návratem části zastavitelné plochy B 6 rovněž s nadprůměrnou produkční schopností zpět do zemědělského půdního fondu (celkem navráceno 3 128 m<sup>2</sup> půdy na I. třídě ochrany). Navržené plochy bezprostředně navazují na zastavěné území v místech, která byla vyhodnocena pro jejich využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Pro nové objekty bydlení bude možné maximálně využít stávající technickou infrastrukturu. Plochy se zároveň nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností a předpokládá se, že vývoj počtu obyvatel dále poroste. Vlastníci dotčených pozemků jsou připraveni začít stavět neprodleně, výstavba na vymezených pozemcích by přispěla k dalšímu rozvoji obce Dubičné.

Změnou je dále navržena plocha občanského vybavení - sport v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí sídla.

#### **Změna č. 4 ÚP Dubičné krajinné typy respektuje.**

### **d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrh Změny č. 4 ÚP Dubičné je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 4 ÚP zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚP Dubičné, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

Změna č. 4 ÚP Dubičné je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Dubičné:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce - respektuje stávající trasy technické infrastruktury,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví není řešené v rozporu - respektuje sídelní ráz,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 4 ÚP Dubičné je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Textová část návrhu změny územního plánu obce je zpracována tak, že byla doplněna pouze část, kde navrhované řešení vyvolalo její úpravu. Textová část odůvodnění změny je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Návrhová část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou přílohou odůvodnění změny.

Změna je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

**f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Bude doplněno pořizovatelem.*

**g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

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. Při řešení změny územního plánu a vymezení nových lokalit nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území. Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení zpracováno.

**h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Změna č. 4 ÚP Dubičné byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje z hlediska hodnocení vlivů změny na životní prostředí č.j. KUJCK 58613/2022 bylo vydáno dne 12. 5. 2022 a nepožaduje hodnocení vlivů změny na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb. (tzv. hodnocení SEA).

**i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 4 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. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

**j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Změna č. 4 ÚP Dubičné respektuje schválené zadání a pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Změna respektuje APÚR, AZÚR, ctí požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání Změny č. 4 ÚP Dubičné nebylo požadováno variantní řešení.

**k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Důvodem porušení změny č. 4 je především vymezení nových ploch pro výstavbu rodinných domů, kdy jsou vlastníci dotčených pozemků připraveni začít stavět neprodleně, a výstavba na uvedených pozemcích by přispěla k dalšímu rozvoji obce. Předmětem změny je dále změna způsobu využití z navržené plochy technické infrastruktury na plochu občanského vybavení - sport, která bude efektivně využita pro budoucí fotbalové hřiště s logickou návazností na sousední vodní plochu a plochu zeleně a uvedení územního plánu do souladu se skutečným využitím, kdy velmi úzká plocha individuální rekreace uprostřed ploch pro bydlení nemá opodstatnění.

Vhodnost jednotlivých požadavků byla komplexně prověřena a projednána. Jednotlivé požadavky byly hodnoceny především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami

v území. Vymezením zastavitelných obytných ploch jsou především rozvíjeny podmínky pro zajištění bydlení mladých rodin.

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

#### **ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č. 4 ÚP Dubičné nemění koncepci vydaného územního plánu. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků investorů.

Vzhledem k charakteru koncepce záměru je Změna č. 4 ÚP Dubičné pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

#### **ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel, jakožto celku, je respektována. Změna č. 4 i přes dílčí úpravy zachovává kontinuitu vývoje obce. Rovněž žádná z nově navrhovaných zastavitelných ploch není v zásadním rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Navrhované objekty na plochách bydlení budou přizpůsobeny venkovskému charakteru, charakteru zástavby (prostorové a hmotové začlenění s ohledem na krajinný ráz a umístění staveb včetně úprav jejich okolí do krajiny tak, jak je typické dle místních podmínek) a budou respektovat ochranu krajinného rázu.

Změny v jednotlivých plochách nemají související vlivy, které by měly negativní dopad na nejbližší okolí.

#### **Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 4 ÚP Dubičné**

**B 31 - plocha bydlení** - nachází se v místní části Na Samotách, rozšiřuje zastavitelnou plochu B 26 z důvodu umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 233/18, k.ú. Dubičné, dále od komunikace a sousední parcely. Návrh vhodně uceluje zástavbu sídla. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení.

**B 32 - plocha bydlení** - nachází se v místní části Na Samotách, navazuje na zastavitelnou plochu bydlení. Návrh vhodně uceluje zástavbu sídla. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení.

**B 37 - plocha bydlení** - nachází se východně od místní části Malé Dubičné, v lokalitě "Ke Kališti". Návrhem dojde k zacelení proluky v zastavěném území. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení.

**OS 1 - plocha občanského vybavení** - nachází se v sídle Dubičné, v blízkosti obecního úřadu, navazuje na zastavěné území. Jedná se o změnu způsobu využití z navržené plochy technické infrastruktury. Plocha je určena pro realizaci hřiště, které spojuje funkci sportovního i společenského zázemí obce. Sportovní plocha vytvoří příhodné podmínky pro denní rekreaci, oddech a relaxaci a bude využívána obyvateli obce. Plocha je situovaná s logickou návazností na sousední vodní plochu a plochu zeleně.

#### **ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Změnou č. 4 byly doplněny z důvodu vyjmutí části plochy bydlení B 6 a rozdělení na plochu B 6a a B 6b podmínky pro využití ploch bydlení - návrh a upraven maximální počet staveb na těchto plochách. Byl stanoven počet staveb na plochách bydlení B 31, B 32 a B 37. Z důvodu požadavku na možnost realizace vodní plochy a hřiště na ploše PV 1 a VZ 1 bylo doplněno přípustné využití v podmínkách pro využití ploch veřejného prostranství - stav, návrh (PV) a ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň - stav, návrh (VZ).

#### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Ve Změně č. 4 ÚP Dubičné jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

## UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 4 ÚP Dubičné není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území. Rozsah změny je úměrný velikosti a významu sídla.

### **I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území tvoří zejména zástavba sídla Dubičné, místních částí Malé Dubičné, Na Samotách a v lokalitě Ke Kališti. Samostatné plochy jsou jednotlivé stavby mezi sídly určené zejména k bydlení. Na začátku roku 2018 žilo ve správním území obce 397 trvale bydlících obyvatel, k 1. 1. 2021 již 408. Z toho vyplývá, že lze očekávat stále vyšší poptávku po bydlení danou demografickým vývojem obce v blízkosti krajského města České Budějovice.

Změnou č. 4 jsou navrhovány tři plochy bydlení - B 31, B 32 a B 37, zároveň je však navraceno cca 0,8 ha z plochy B 6 zpět do zemědělského půdního fondu. Dále je řešena změna způsobu využití na plochu občanského vybavení - sport, která zajišťuje všestranný rozvoj obce.

Změna přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v harmonické krajině. Tím bude eliminován odchod mladých občanů za bydlením do měst. Rozsah vymezení nových zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a nijak dramaticky nezasahuje do urbanismu původního sídla. Za dané situace a výsledku vyhodnocení jsou zastavitelné plochy v ÚP Dubičné akceptovatelné a vyhovují současným požadavkům na dostatek vhodných zastavitelných ploch bydlení v obci.

Lze konstatovat, že zastavěné území v obci Dubičné je účelně využíváno bez významnějších plošných rezerv.

#### VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídla,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

### **m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 4 ÚP Dubičné nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

## **n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

### **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

#### **INVESTICE DO PŮDY**

Změnou č. 4 ÚP Dubičné 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“**

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.					
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT - OS</b>												
OS 1	Plocha občanského vybavení - sport	0,55	0	0	0	0	0,55					
<b>Občanské vybavení - sport- celkem</b>		<b>0,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,55</b>					
OS - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
OS- zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,55	0	0	0	0	0,55					
<b>PLOCHY BYDLENÍ - B</b>												
B 31	Plocha bydlení	0,14	0,14	0	0	0	0					
B 32	Plocha bydlení	0,27	0,27	0	0	0	0					
B 37	Plocha bydlení	0,17	0	0	0	0,17	0					
<b>Bydlení - celkem</b>		<b>0,58</b>	<b>0,41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,17</b>	<b>0</b>					
B - nový zábor - celkem		0,58	0,41	0	0	0,17	0					
B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
<b>ZÁBOR CELKEM</b>												
		<b>1,13</b>	<b>0,41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,17</b>	<b>0,55</b>					
Celkem nový zábor		0,58	0,41	0	0	0,17	0					

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.					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0,55	0	0	0	0	0,55					

## ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

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

## ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

**Vymezení ploch bydlení B 31 a B 32 na zemědělské půdě I. třídy ochrany je kompenzováno návratem části zastavitelné plochy B 6 rovněž s nadprůměrnou produkční schopností zpět do zemědělského půdního fondu. Změna navrácí do zemědělského půdního fondu 7 832 m<sup>2</sup>, z toho navráceno 3 128 m<sup>2</sup> půdy na I. třídě ochrany. Navržené plochy bezprostředně navazují na zastavěné území v místech, která byla vyhodnocena pro jejich využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Pro nové objekty bydlení bude možné maximálně využít stávající technickou infrastrukturu. Plochy se zároveň nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností a předpokládá se, že vývoj počtu obyvatel dále poroste. Vlastníci dotčených pozemků jsou připraveni začít stavět neprodleně, výstavba na vymezených pozemcích by přispěla k dalšímu rozvoji obce Dubičné.**

**B 31 - plocha bydlení** - nachází se v místní části Na Samotách, rozšiřuje zastavitelnou plochu B 26 z důvodu umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 233/18, k.ú. Dubičné, dále od komunikace a sousední parcely. Návrh vhodně uceluje zástavbu sídla. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s I. třídou ochrany.

**B 32 - plocha bydlení** - nachází se v místní části Na Samotách, navazuje na zastavitelnou plochu bydlení. Návrh vhodně uceluje zástavbu sídla. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s I. třídou ochrany.

**B 37 - plocha bydlení** - nachází se východně od místní části Malé Dubičné, v lokalitě "Ke Kališti". Návrhem dojde k zacelení proluky v zastavěném území. Plocha je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Dubičné, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení na stávající síť technického vybavení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s IV. třídou ochrany.

**OS 1 - plocha občanského vybavení** - nachází se v sídle Dubičné, v blízkosti obecního úřadu, navazuje na zastavěné území. Jedná se o změnu způsobu využití z navržené plochy technické infrastruktury. Plocha je určena pro realizaci hřiště, které spojuje funkci sportovního i společenského zázemí obce. Sportovní plocha vytvoří příhodné podmínky pro denní rekreaci, oddech a relaxaci a bude využívána obyvateli obce. Plocha je situovaná s logickou návazností na sousední vodní plochu a plochu zeleně. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany a z hlediska záboru zemědělského půdního fondu již byla vyhodnocena v ÚP jako plocha technické infrastruktury.

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

Ve Změně č. 4 ÚP Dubičné není uvažováno se zábořem pozemků pro plnění funkcí lesa (PUPFL).



## PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Ve Změně č. 4 ÚP Dubičné jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.

Č. PLOCHY	Katastrální území
B 37	Dubičné

### o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

*Bude doplněno pořizovatelem.*

### p) vyhodnocení uplatněných připomínek

*Bude doplněno pořizovatelem.*

### Údaje o počtu listů odůvodnění změny a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Dubičné obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST:	strany 7 - 17
GRAFICKOU ČÁST:	
II.1. Koordinační výkres	1 : 5 000
II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000