

# ZMĚNA Č.4b - ÚZEMNÍ PLÁN DUBNÉ



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu vydal: <b>Zastupitelstvo obce Dubné</b>	<b>Božena Kudláčková, starostka obce:</b>  Podpis a otisk úředního razítka pořizovatele
<b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> jméno a příjmení: Ing. Miroslav Sládek	<b>Ing. Miroslav Sládek</b>  Podpis
<b>Projektant:</b> <b>Sixta Architekt, spol. s r.o.</b> Nová 1997/24, České Budějovice	<b>Ing. arch. Dagmar Polcarová</b>  Podpis a otisk razítka
Datum nabytí účinnosti změny:	Pořadové číslo poslední změny: 4b

Datum: prosinec 2023  
Číslo zakázky: 014-23

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU :

I.	Výroková část územního plánu .....	3
I.a.	Vymezení zastavěného území .....	3
I.b.	Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	3
I.c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
I.d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování.....	4
I.e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	5
I.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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	5
I.g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	7
I.h.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	7
I.i.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	7
I.j.	Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..	7
II.	Odůvodnění změny územního plánu .....	9
II.a.	Postup při pořízení a zpracování územního plánu .....	9
II.b.	Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů .....	9
II.c.	Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území10	
II.d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	10
II.e.	Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení sporů .....	10
II.f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	10
II.g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	11
II.h.	sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	11
II.i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území .	11
II.j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	16
II.k.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	16
II.l.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	17
II.m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	17
II.n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	17
II.o)	rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....	17
II.p)	vyhodnocení připomínek .....	17
II.q)	úprava dokumentace po veřejném projednání .....	17
II.r)	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18

## I. Výroková část územního plánu

Územní plán Dubné se mění v následujících kapitolách takto:

### I.a. Vymezení zastavěného území

Kapitola se změnou č.4b územního plánu nemění.

### I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Kapitola se změnou č.4b územního plánu nemění.

### I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1. Podkapitola I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch, tabulka „Přehled vybraných ploch zastavitelného území“ k.ú. Jaronice a k.ú. Křenovice u Dubného se doplňuje takto:

Přehled vybraných ploch zastavitelného území

Kód k.ú.	Označ. plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Katastrál. území	Výměra (ha)
	<b>Jaronice</b>			
63363	SO.1.J	Smíšená obytná	Jaronice	0,35
63363	SOV.1.J	Smíšená obytná venkovská	Jaronice	0,45
<del>63363</del>	<del>OV.1.J</del>	<del>Občanské vybavení</del>	<del>Jaronice</del>	<del>0,54</del>
63363	SO.Z.3.1	Smíšená obytná	Jaronice	0,49
63363	SO.Z.3.2	Smíšená obytná	Jaronice	0,49
63363	SO.1.J	Smíšená obytná	Jaronice	0,35
<b>63363</b>	<b>SO.Z.4.1</b>	<b>Smíšená obytná</b>	<b>Jaronice</b>	<b>0,54</b>
	<b>Křenovice u Dubného</b>			
63364	SO.1.K/U	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	2,5
63364	SO.2.K	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	1,0
63364	SO.4.K	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	0,74
63364	SO.5.K	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	0,98
63364	SO.6.K	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	0,5
63364	SO.Z1.1	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	1,9
63364	SO.Z1.4	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	0,95
63364	SO.Z1.10/U	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	1,36
63364	SOV.1.K	Smíšená obytná venkovská	Křenovice u Dubného	0,47
63364	BI.Z1.1/U	Bydlení individuální	Křenovice u Dubného	1,09
63364	VSZ.Z1.K	Výroba a skladování zemědělské	Křenovice u Dubného	2,74
63364	VS.Z3.1.	Výroba a skladování	Křenovice u Dubného	0,26
63364	SO.Z3.3/U	Smíšená obytná	Křenovice u Dubného	4,87
<b>63346</b>	<b>OV.Z4.1</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>Křenovice u Dubného</b>	<b>0,014</b>

2. Podkapitola I.c.3. Vymezení ploch přestavby, tabulka „Přehled vybraných ploch zastavitelného území“ se mění takto:

V řešeném území jsou navrženy a vymezeny tyto plochy pro přestavbu :

Katastrální území	Označení	Stávající funkce	Přestavba na funkci	Výměra v ha
Jaronice	OV.1.J	Výroba a skladování zemědělské	Občanské vybavení	0,54
Jaronice	SO.Z4.1.	Výroba a skladování zemědělské	Smíšená obytná	0,54
Třebín	VS.1.T	Výroba a skladování zemědělské	Výroba a skaldy	0,30

#### I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

3. Podkapitola I.d.2. Vodohospodářské řešení, stať Vodovody a zásobování se doplňuje o následující odstavec takto:

Dálkový vodovodní řad Hlavatce – Včelná vč. zařízení pro katodovou ochranu ocelového řadu  
Správním územím obce Dubné prochází dálkový vodovodní řad Hlavatce – Včelná z materiálu ocel průměr 1000mm, včetně zařízení pro katodovou ochranu ocelového řadu (kabely a anodové uzemnění SKAO Dubné). Dálkový vodovod je ve správě společnosti JVS a.s.

Uvedené zařízení je, včetně ochranného pásma v úhrnné šíři 15,0m, zakresleno v grafické části územního plánu. Uvedené zařízení je významným vodohospodářským objektem, který slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou.

Vlastník vodovodu je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem přímo dotčené cizí pozemky. Na pozemcích dotčených trasou vodovodu vč. zařízení pro katodovou ochranu se vylučuje:

- provádění zemních prací, staveb, umístování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn
- vysazování trvalých porostů
- provádění skládek jakéhokoliv odpadu
- provádění terénních úprav, které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.

Výše uvedenými zařízeními JVS, nebo v jejich ochranném pásmu jsou v rámci územního plánu Dubné dotčeny následující plochy:

- Plochy smíšené obytné SO.Z3.4, SO.2.K, SO.Z3.8/U, SO.Z3.3/U
- Plocha dopravní infrastruktury DI.Z3.1

Pro plochy **SO.Z3.4** a **SO.2.K** se stanovuje min. vzdálenost těchto ploch od osy dálkového vodovodního řadu DN 1000 - 5,0 m.

Pro plochy **SO.Z3.3/U** a **DI.Z3.1** se stanovuje podmínka přemístění (přeložky) zařízení pro katodovou ochranu SKAO Dubné do jiné lokality, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace budou zajištěny odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO.

Plocha **SO.Z3.8/U** - z důvodu zachování trvalého přístupu k dálkovému vodovodnímu řadu DN 1000 pro údržbu a opravy prováděné těžkou technikou bude v rámci zpracování územní studie vymezen rozsah zastavitelných ploch mimo manipulační pruh podél vodovodního řadu a plochy zasažené manipulačním pruhem budou vymezeny tak, aby bylo možno dodržet základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:

- Zachování minimální šíře, volně přístupného, neoploceného, výstavbou nezasažitelného území (manipulačního pruhu) v šíři **15,0 m** nad vodovodním potrubím DN 1000 a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím
- vyloučení jakýchkoliv zpevněných ploch a komunikací nad vodovodním potrubím v jeho podélném směru v šířce výkopu plus v šířce obou přilehlých bezpečnostních pruhů. Případné komunikace v příčném směru na potrubí musí být navrženy z jednoduše rozebíratelných prvků (zámková dlažba, kamenná dlažba apod.).
- navržení uspořádání případných nových sítí technického vybavení v rámci investičního záměru žadatele tak, aby údržba či oprava vodovodu JVS byla snadno proveditelná, s odvoláním na ČSN 73 6005, to znamená navrhnout všechny případné nové sítě tak, aby při nutnosti křížení, přecházely stávající vodovod JVS pouze v jedné koncentrované místě
- požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí

**I.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

4. Kapitola *Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání nerostů a podobně*, podkapitola *I.e.2 Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES)*, stať *Biokoridory* doplňuje takto:

Funkční lokální biokoridor LBK448 se v rozsahu pozemku p.č. 99/5 k.ú. Třebín přerušuje.

**I.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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

5. Kapitola *I.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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)* se úvodní stať doplňuje o následující odstavec takto:

Minimální velikost stavebních pozemků:

Minimální velikost nově vymezovaných stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v zastavitelných plochách BI, SO, SOV se stanovuje na 800m<sup>2</sup>, u stavebních pozemků vymezovaných na přechodu do volné krajiny (nezastavitelné plochy) se stanovuje na 1.000m<sup>2</sup>.

Toto ustanovení se nevztahuje na stavební pozemky vymezené ve správním řízení (územní rozhodnutí, rozhodnutí o dělení pozemků, zápis do katastru nemovitostí) před účinností změny č.4 územního plánu Dubné.

6. Kapitola *I.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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)*, podkapitola "I.f.1. Plochy smíšené obytné (SO)", stať *Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky* se doplňují takto:

#### k.ú.Křenovice

**SO.Z3.4** – využití podmíněně možné za předpokladu splnění požadavků provozovatele vodovodního řadu – Jihočeský vodárenský svaz a.s.

- min. vzdálenost hranice plochy od osy dálkového vodovodního řadu DN 1000 5,0 m.

**SO.Z3.7-** přípustná nízkopodlažní bytová výstavba

- přípustná 2 plná podlaží + podkroví v jedné úrovni
- max. zastavitelnost 35%
- podmínka napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci
- respektování VKP bezejmenné vodoteče na p.č. 1400 v šíři min. 10,0m od jejího břehu, s přípustným propojením přes vodoteč formou lávky do přilehlé plochy ZV.Z3.7

**SO.2.K.** - min. vzdálenost hranice plochy od osy dálkového vodovodního řadu DN 1000 5,0 m.

**SO.Z3.3/U a DI.Z3.1** - podmínka přemístění (přeložky) zařízení pro katodovou ochranu SKAO Dubné do jiné lokality, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace budou zajištěny odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení. Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky pro realizaci přeložky SKAO Dubné, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

#### k.ú. Dubné

**SO.Z3.6** - podmínka napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci

**SO.Z3.8/U** - povinnost zpracování územní studie

- přípustná nízkopodlažní bytová výstavba
- přípustná 2 plná podlaží + podkroví v jedné úrovni
- max. zastavitelnost 35%
- posoudit vliv navrhované zástavby na krajinný ráz – s ohledem na pohledovou exponovanost
- podmínka napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci
- z důvodu zachování trvalého přístupu k dálkovému vodovodnímu řadu DN 1000 pro údržbu a opravy prováděné těžkou technikou bude v rámci zpracování následné územní studie vymezen rozsah zastavitelných ploch mimo manipulační pruh kolem vodovodního řadu a plochy zasažené manipulačním pruhem budou vymezeny tak, aby bylo možno dodržet základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS

#### k.ú. Třebín

**SO.Z3.10** – využití jako zahrada k přilehlé zemědělské usedlosti

- možnost realizace provozně rekreačního zázemí vlastníků usedlosti – přípustné altány, přístřešky na osobní vozidla, herní a relaxační prvky apod.

**SO.Z3.11.**- přípustná výstavba 1 rodinného domu

- povinnost respektování PHO čistírny odpadních vod

#### k.ú. Jaronice

**SO.Z3.1** – povinnost napojení na místní komunikaci normových parametrů

- max. umístění 3 rodinných domů
- stavební pozemek vymezený na p.č. 1697/1 – výměra min. 1.200 m<sup>2</sup>

**SO.Z3.2** – na p.č. 1706/3 přípustný 1 rodinný dům

**SO.Z4.1** – přípustné řadové domy, max. 24 bytových jednotek, velikost a uspořádání pozemků v souladu se schválenou územní studií – viz odůvodnění ÚP

**I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

7. Kapitola I.g. *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*, podkapitola „1.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb“, stať *Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky s možností vyvlastnění* se upravuje takto:

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky (navrhované venkovní vedení VN, distribuční trafostanice) s možností vyvlastnění:

- E.1.D Plocha pro trafostanici Výroba-sever, včetně koridoru venkovní přípojky VN; v k.ú. Dubné
- E.2.D Plocha pro kabelovou trafostanici RD východ, včetně koridoru smyčky kabelu VN; v k.ú. Dubné
- E.3.D Plocha pro trafostanici RD východ, včetně koridoru venkovní přípojky VN; v k.ú. Dubné
- ~~E.1.J Plocha pro trafostanici RD jihozápad, včetně koridoru venkovní přípojky VN; v k.ú. Jaronice~~
- E.1.K Plocha pro trafostanici RD jihovýchod, včetně koridoru venkovní přípojky VN; v k.ú. Křenovice
- E.2.K Plocha pro kabelovou trafostanici RD východ, včetně koridoru smyčky kabelu VN; v k.ú. Křenovice

**I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Kapitola se změnou č.4b územního plánu nemění.

**I.i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

8 Kapitola I.i. *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*, odstavec 3 se mění a doplňuje o odstavec 4 takto:

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií:

k.ú. Dubné - SO.2b.D, SO.Z1.6/U, SO.Z1.11/U, , SO.Z3.5/U, SO.Z3.8/U

k.ú. Křenovice - SO.1.K/U, SO.Z1.10/U, BI.Z1.1/U, SO.Z1.8/U, SO.Z3.3/U (resp. plochy SO.Z1.3 a SO.9 dle ÚP před nabytím účinnosti Změny č.3 ÚP)

Územní studie Křenovice SO.Z.1.3 a SO.9.K byla pořízena a zapsána do Evidence územně plánovací činnosti v roce 2019 před nabytím účinnosti Změny č.3 ÚP, kdy došlo ke změně označení plochy na SO.Z3.3/U. Tato formální úprava nemá vliv na věcnou stránku územní studie. Územní studie zůstává nadále platná.

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

I.j.1. Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část řešení návrhu územního plánu obsahuje 6 stran, (str. 3 - 8).

I.j.2. Počet výkresů grafické části návrhu územního plánu

Seznam výkresů :

- |      |   |            |
|------|---|------------|
| I.   | Návrh územního plánu                                  |            |
| I.1. | Výkres základního členění                             | m 1 : 5000 |
| I.2. | Hlavní výkres   | m 1 : 5000 |
| I.3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | m 1 : 5000 |

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.



## II. Odůvodnění změny územního plánu

### II.a. Postup při pořízení a zpracování územního plánu

Obec Dubné má platný Územní plán z roku 2010 zpracovaný atelierem A+U Design, spol. s r.o. České Budějovice, ing. arch. Dagmar Polcarovou. K lednu 2020 byly schváleny tři změny, změna č. 1 účinná v dubnu 2016, změna č. 2 účinná 10. 11. 2017 a změna č.3, účinná k 17.2.2022.

Na základě podnětů vlastníků pozemků a jejich projednání Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 25.4.2023 usn. 5/2023 a dne 26.6.2023 usn.6/2023 o pořízení změny č. 4 územního plánu Dubné. Změna č.4 sestává ze dvou částí – změna č.4a - změnový standard a část 4b – změna na žádost.

Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že pořizovatelem změny č. 4 ÚP bude Obecní úřad a jeho odborná úřední osoba Ing. Miroslav Sládek a určenou zastupitelkou pro spolupráci s pořizovatelem bude starostka Božena Kudláčková.

Zpracovatelem Změny č.4b je společnost Sixta Architekt, spol.s r.o., zodpovědný projektant Ing.arch. Dagmar Polcarová

Zadání Změny č.4 ÚP Dubné bylo zpracováno v dubnu 2023, doplněno v červnu 2023 a schváleno Zastupitelstvem obce usn. ZO 6/2023, dne 26.6.2023.

### II.b. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů

#### II.b.1. Politika územního rozvoje

stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území republiky, určuje hlavní rozvojové oblasti a rozvojové osy, jmenuje vybrané specifické oblasti se zvláštními úkoly pro dotčené resorty a zpracování ÚPD, a označuje hlavní koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění 5. aktualizace PÚR (schválené 11.9.2020) řešené území (správní území obce Dubné) náleží částí k.ú. Třebín a k.ú. Dubné do upřesněné rozvojové oblasti OB 10. Pro obec Dubné a dílčí řešená území vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v PÚR v platném znění.

Změna č. 4b územního plánu Dubné respektuje PÚR ČR v platném znění. Řešené území není zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v PÚR ČR. „Změna“ není v rozporu s PÚR ČR.

Záměry posuzované Změnou byly sumarizovány na základě požadavků vlastníků jednotlivých pozemků, tedy na základě podnětů obyvatel obce a ve spolupráci s nimi.

Při vymezování nových zastavitelných ploch byla důsledně posuzována vazba na současně zastavěné území jednotlivých lokalit, aby nedocházelo k nežádoucí suburbanizaci sídla.

Stejně tak byl posuzován vliv záměrů na charakter okolní krajiny, v případě možného ovlivnění byla stanovena regulativa limitující způsob využití jednotlivých lokalit.

#### II.b.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje. Zajišťují podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj kraje a sociální soudržnost obyvatel.

ZÚR nabyly účinnosti 7.11.2011.

K prosinci 2023 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 9 a 11 a rozsudek NSS 1As 15/2016 (dále rovněž AZÚR).

Územní plán Dubné (dále jen „ÚP“) byl zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Při zpracování Změny č.4b ÚP Dubné byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhované záměry jsou s AZÚR v souladu.

Změna ÚP respektuje vymezené prvky ÚSES včetně podmínek využití ploch biocenter a biokoridorů z nadřazené dokumentace.

„Změna“ je v souladu s nadřazenou ÚPD vydanou krajem.

### **II.c. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající 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.

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve „Změně“ respektovány, vzhledem k omezenému rozsahu úprav nemají změny navrhované v jednotlivých lokalitách na cíle a úkoly územního plánování vliv.

### **II.d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Návrh „Změny“ je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "vyhláška 501") a v souladu s územním plánem Dubné v platném znění.

### **II.e. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení sporů**

„Změna“ je zpracována a pořizována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Stanoviska a připomínky vznesené v rámci společného a veřejného jednání budou doplněny.

#### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

Požadavky na ochranu veřejného zdraví se zpracovanou „Změnou“ nemění.

#### **Požadavky civilní ochrany a bezpečnosti**

V řešeném území se nenacházejí objekty ani stavby a zařízení důležitá pro obranu státu ani vojenský újezd.

#### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.

#### **Ochrana před povodněmi**

Řešené území není vyhlášeno jako záplavové území, ani není určeno k rozlivům povodní. Nejsou zde ani zvláštní povodně pod vodním dílem ani objekty zařízení pro protipovodňovou ochranu.

### **II.f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Dotčený orgán – Krajský úřad jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal dne 6.6.2023 pod č.j. KUJCK 71960/2023 Stanovisko k obsahu návrhu změny č.4 územního plánu Dubné ve zkráceném postupu pořizování.

Krajský úřad souhlasí s navrhovaným obsahem změny č.4 územního plánu Dubné a konstatuje, že navrhovaný obsah změny č.4 územního plánu Dubné nemůže mít samostatně nebo ve spojení

s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č.4 územního plánu Dubné na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

## **II.g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Dotčený orgán – Krajský úřad jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal dne 6.6.2023 pod č.j. KUJCK 71960/2023 Stanovisko k obsahu návrhu změny č.4 územního plánu Dubné ve zkráceném postupu pořizování.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č.4 územního plánu Dubné na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

## **II.h) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č.4 územního plánu Dubné na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

## **II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území**

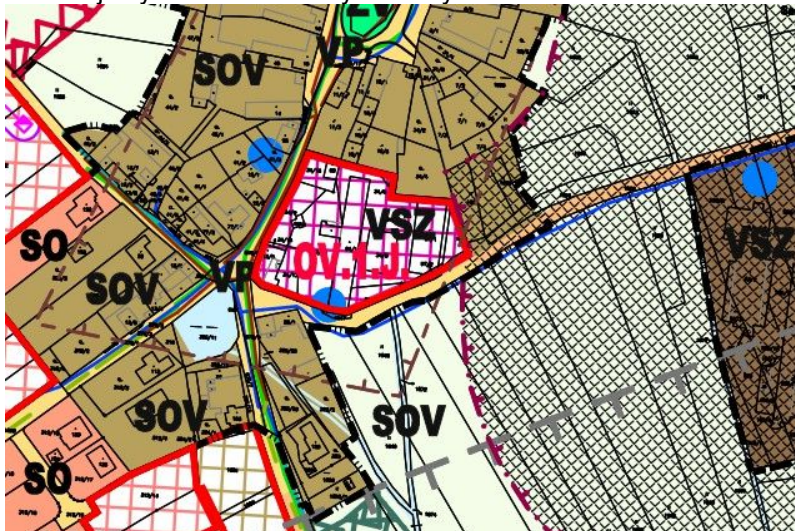
### **II.i.1. Zdůvodnění vymezení dalších ploch s rozdílným způsobem využití**

„Změna“ ÚP nevymezuje nové druhy ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající druhy ploch jsou v souladu s platnou legislativou a platným územním plánem Dubné.

Jednotlivé žádosti, resp. záměry, vyplývající ze zadání změny č.4 byly vypořádány takto:

#### **1 . Radek Šmíd, Claudie Jakubcová, LV 753 a 754, k.ú. Jaronice**

Předmětné pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vymezeny jako plocha přestavby OV.1.J Předmětem změny je změna funkčního využití na zastavitelnou plochu SO smíšená obytná. Záměrem vlastníka je výstavba nové obytné zóny.



Výřez z územního plánu po změnách č. 1, 2, 3

Pro lokalitu byla zpracována územní studie, která byla projednána v zastupitelstvu obce a záměr byl odsouhlasen. Územní studii zpracovali Ing.arch. Petr Žížala a Ing. arch. Lucie Stierandová.

Ve studii se uvádí:

„Obec Jaronice je charakteristická okrouhlým tvarem návsi paprscitě uspořádaných bývalých zemědělských usedlostí s typickými znaky lidového stavitelství. Urbanismus i architektura si do dnešních dní podržely atmosféru přívětivého prostředí pro život poblíž hlavní jihočeské metropole. V jižní poloze, ve „druhém plánu“ eliptického prstence staveb, se nachází objekt bývalého kravína a opodál stojícího zemědělského skladu, které svým měřítkem narušují kontext urbanismu obce. To se také stalo inspirací pro předložený záměr.

Jedná se o novou vizi vybudovat zde zónu čistého bydlení, která bude měřítkem i funkcí přirozeně zapadat do výše popsané struktury. Hledání optimálního návrhu předcházela řada variant za spoluúčasti autorky návrhu ÚPO Ing. arch. Dagmar Polcarové. Varianta C se nyní předkládá jako jednoznačně nejvhodnější.

Navrhují se řadové rodinné domy uskupené do krátkých přerušovaných řad, které sledují stávající urbanismus obce z hlediska umístění v rámci plochy, která je stavebně k dispozici.

Jedná se o 6 prostorově oddělených bloků s počtem 2 – 6 řadových domů, celkem 24 bytových jednotek. Typický řadový domek bude mít půdorys 7,5 x 10,5 m, jedno nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou a dispozičně bude navržen jako jeden samostatný byt. Každý má vlastní předzahrádku a zahradu.

Parkování bude možné na vlastním pozemku (1-2 auta), případně v garáži v rámci dispozičního řešení domu. Pro dopravní obsluhu je navržen jednoduchý dopravní skelet s jednou hlavní obousměrnou komunikací, druhá obslužná komunikace bude jednosměrná, obě se napojují na jižní příjezdovou cestu. Dva domky jsou situovány směrem ke stávající páteřní komunikaci a urbanisticky doplňují přerušovaný prostor původního uličního profilu. V rámci řešené plochy jsou navržena parkovací místa pro návštěvy, a to na okraji zóny i uvnitř okrsku.

Obytný okrsek se navrhuje pro hlavní funkci bydlení s jednoduchými a prostorově úspornými domy drobnějšího měřítka. V současné době je tento typ staveb v trvalém deficitu a navíc by se mohla zacelit poměrně velká a dlouhodobě nevyužívaná plocha malebné jihočeské vesničky“



Vymezení obytné zóny SO.Z4.1 v k.ú. Jaronice je možné. Plocha byla již stávajícím územním plánem určena k přestavbě, změnou nedochází k vymezení nové zastavitelné plochy. Navržená urbanistická struktura reflektuje charakter stávající zástavby, spolu s hmotovým řešením (podélné obdélníkové hmoty završené sedlovou střechou) vytváří předpoklady pro vybudování příjemného obytného okrsku respektujícího venkovské prostředí sídla.

## 2. JŠ interieri, s.r.o., LV1 k.ú. Křenovice p.č.896/1.

Na obec se obrátili vlastníci komerčního objektu (prodejny) na pozemku p.č. 151 k.ú. Křenovice u Dubného se žádostí o rozšíření provozního zázemí prodejny na přilehlý pozemek p.č. 896/1 vedený v územním plánu jako plocha veřejné zeleně (ZV), který je v majetku obce Dubné.

Dle katastru nemovitostí je pozemek zařazen jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

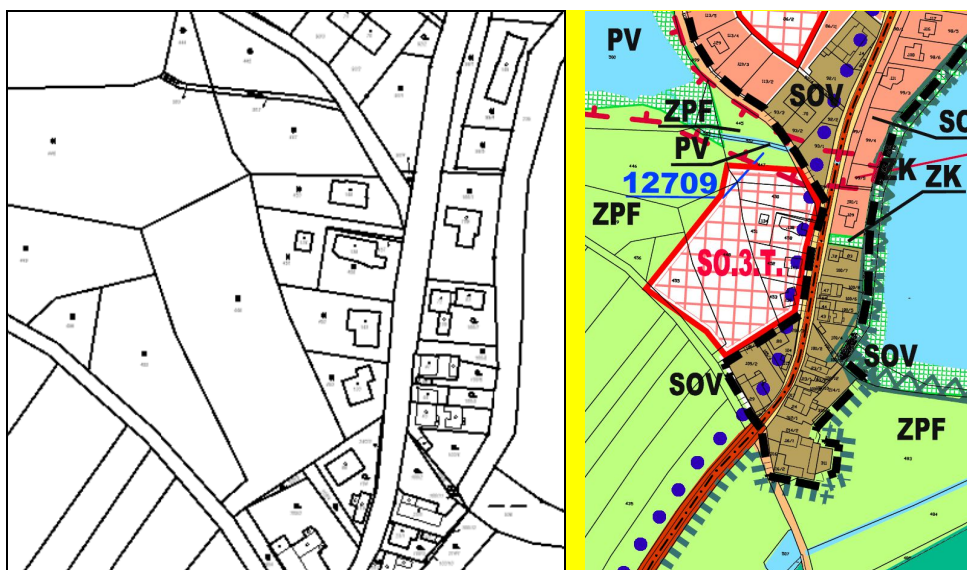


Výřez z územního plánu po změnách č.1, 2, 3

Dotčená část pozemku p.č 896/1k.ú. Křenovice u Dubného bezprostředně přiléhá k objektu prodejny ve vlastnictví žadatele a fakticky tvoří jeho bezprostřední zázemí. Důvodem žádosti je záměr stavebních úprav objektu prodejny včetně úprav přilehlých vnějších ploch. Rozšíření zastavitelné plochy OV je logickým krokem v zájmu plnohodnotného fungování komerčního objektu.

## 3. Fuskovi Zdeněk Ing. a Markéta Ing., k.ú. Třebín p.č. 99/5

Na obec se obrátili manželé Fuskovi se žádostí o přerušení lokálního biokoridoru LBK488 v rozsahu pozemku p.č. 99/5 k.ú. Třebín, který je v jejich vlastnictví. Pozemek o výměře 329 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, se nachází v bezprostředním sousedství Homolského rybníka a je využíván pro extenzivní zeleň.

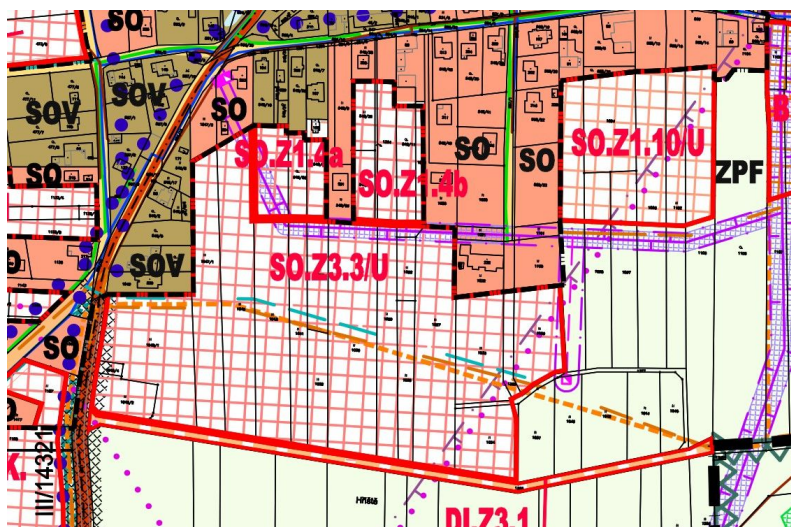


Výřez z územního plánu po změnách č.1, 2, 3

## 4. Obec Dubné, k.ú. Křenovice, plocha SO.Z3.3/U x SO.Z1.3, SO.9.K

Dne 7. března 2023 se na obec obrátil Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování s upozorněním na nesoulad územního plánu Dubné po změně č.3 a Územní studie Křenovice SO.Z1.3, SO.9.K.

Územní studie Křenovice SO.Z.1.3 a SO.9.K byla pořízena a zapsána do Evidence územně plánovací činnosti v roce 2019 před nabytím účinnosti Změny č.3 ÚP, kdy došlo ke změně označení plochy na SO.Z3.3/U. Tato formální úprava nemá vliv na věcnou stránku územní studie. Územní studie zůstává nadále platná.



Výřez z územního plánu po změnách č.1, 2, 3

Na základě požadavku obce byl do územního plánu doplněn požadavek na min. velikost nově vymezovaných stavebních pozemků pro rodinné domy. Důvodem je snaha o zachování rozvolněnějšího charakteru nové individuální zástavby, respektujícího venkovské prostředí obce.

### I.i.2 Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou“ dotčena.

Řešené lokality jsou vesměs přístupné ze stávajících místních komunikací či státních silnic II. a III. třídy.

Místní komunikace napojující nové zastavitelné plochy budou splňovat požadavky vyplývající z platné legislativy.

Změna č. 4 ÚP Dubné respektuje v platném ÚP vymezené cyklistické a pěší trasy, doplnění tras není navrhováno.

### II.i.3. Zdůvodnění vodohospodářského řešení

#### Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou č.4“ dotčena.

Obec je napojena na vodovod Dubné – Lipí vodárenské soustavy Římov z řady Včelná – Hlavatce. Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna a zůstane zachován.

Na obec se dne 24.9.2021 pod zn. 2021/1981 obrátil Jihočeský vodárenský svaz se žádostí o zapracování podrobnějších podmínek využití pozemků dotčených trasou a ochranným pásmem dálkového vodovodního řadu Hlavatce – Včelná vč. zařízení pro katodovou ochranu, který prochází správním územím obce.

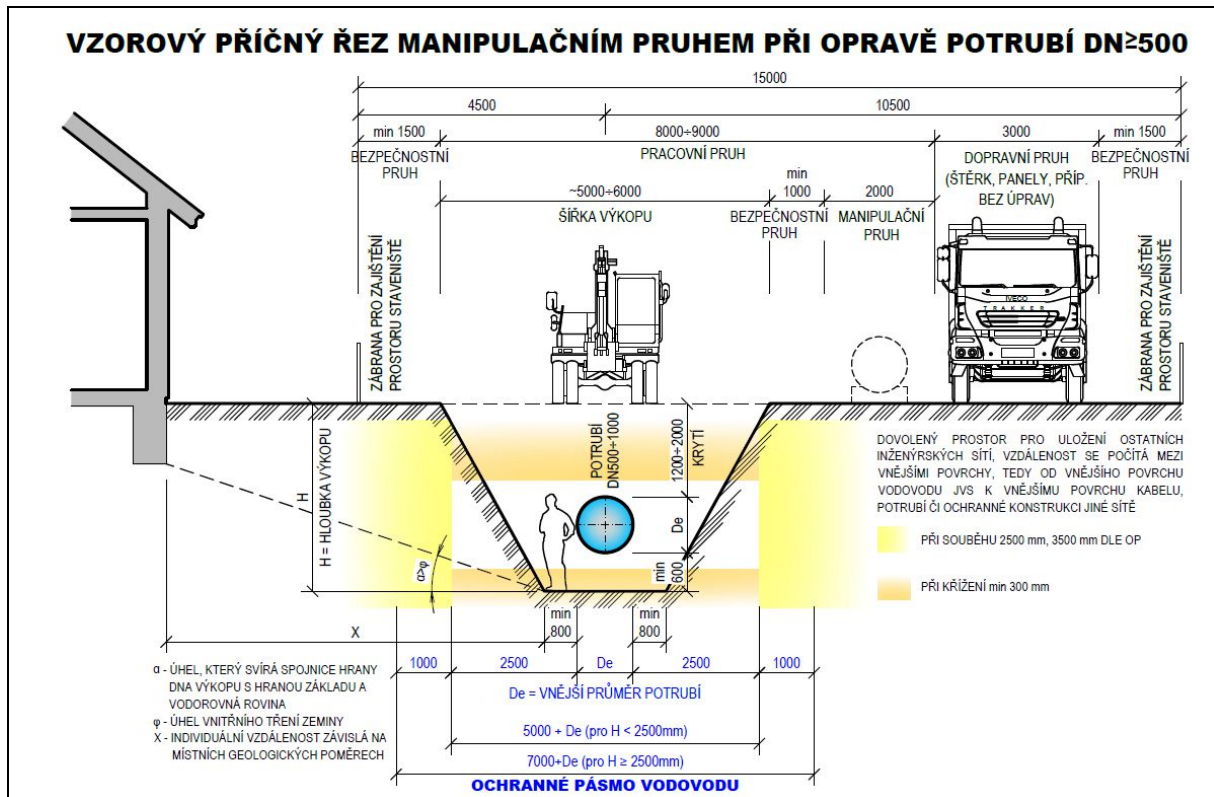
Dálkový vodovodní řad Hlavatce-Včelná z materiálu ocel průměr 1000 mm, včetně zařízení pro katodovou ochranu ocelového řadu (kabely a anodové uzemnění SKAO Dubné), slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou..

Dle Zákona č.274/2001 Sb., §7 odst.1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu .

Výše uvedenými zařízeními JVS, nebo v jejich ochranném pásmu jsou v rámci územního plánu Dubné dotčeny následující plochy:

- Plochy smíšené obytné SO.Z3.4, SO.2.K, SO.Z3.8/U, SO.Z3.3/U
- Plocha dopravní infrastruktury DI.Z3.1

Pro předmětné plochy jsou změnou č.4 ÚP zpřesněny podmínky pro jejich využití, v souladu s požadavkem JVS.



### Kanalizace a ČOV

Koncepce likvidace odpadních vod navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou“ dotčena.

Zástavba nových ploch je podmíněna vyřešením likvidace splaškových i dešťových vod. Dešťové vody budou likvidovány důsledně odděleně od vod splaškových a odváděny do vodních ploch a toků. Případné retardační nádrže budou navrhovány a budovány s dostatečnou rezervou, aby nedocházelo k zaplavení sousedících pozemků či stavebních parcel.

### Vodní toky a vodní plochy:

Koncepce vodních toků a vodních ploch navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou“ dotčena.

### **II.i.4. Zdůvodnění řešení zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou“ dotčena. Jednotlivé lokality budou napojeny ze stávajících rozvodů.

Na základě požadavku EGD byla vypuštěna veřejně prospěšná stavba E.1.J. kú Jaronice.

### **II.i.5. Zásobování plynem**

Koncepce zásobování plynem navržená v platné územně plánovací dokumentaci není „Změnou“ dotčena.

## II.i.6. Zdůvodnění vymezení ÚSES

Na obec se obrátili manželé Fuskovi se žádostí o přerušení lokálního biokoridoru LBK488 v rozsahu pozemku p.č. 99/5 k.ú. Třebín, který je v jejich vlastnictví. Pozemek o výměře 329 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, se nachází v bezprostředním sousedství Homolského rybníka a je využíván pro extenzivní zeleň.

## II.j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.4 ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.

## II.k. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh „Změny“ je zpracován v souladu se schváleným zadáním a jsou do něho zapracována stanoviska dotčených orgánů (dále jen „DO“), podněty organizací v řešeném území a oprávněné námítky vlastníků pozemků v řešeném území.

Návrh „Změny č.4“ bude upraven na základě vyhodnocení připomínek a námitek vznesených v průběhu společného a veřejného projednání dle pokynu pořizovatele.

Ze zadání vyplývá požadavek na posouzení celkem 6 změn (resp. záměrů) označených č.1-6. Požadované záměry jsou vyhodnoceny takto:

### 1 . Radek Šmíd, Claudie Jakubcová, LV 753 a 754, k.ú. Jaronice

*Posoudit změnu z plochy občanské vybavenosti OV.1.J na plochu smíšenou obytnou SO, na podkladě předložené územní studie*

Územní studie stanovuje charakter nové zástavby, respektující prostředí stávající obce. Změna funkčního využití plochy s podmínkou řešení lokality dle zpracované územní studie je přípustné.

Žádosti se vyhovuje.

### 2. JŠ interierey, s.r.o., LV1 k.ú. Křenovice p.č.896/1.

*Posoudit změnu z plochy veřejné zeleně ZV na plochu občanské vybavenosti OV*

Dotčená část pozemku p.č 896/1k.ú. Křenovice u Dubného bezprostředně přiléhá k objektu prodejny ve vlastnictví žadatele a fakticky tvoří jeho bezprostřední zázemí. Důvodem žádosti je záměr stavebních úprav objektu prodejny včetně úprav přilehlých vnějších ploch. Rozšíření zastavitelné plochy OV je logickým krokem v zájmu plnohodnotného fungování komerčního objektu.

Žádosti se vyhovuje.

### 3. Fuskovi Zdeněk Ing. a Markéta Ing., k.ú. Třebín p.č. 99/5

*Posoudit možnost přerušení lokálního biokoridoru LBK 448*

Žádosti se vyhovuje.

### 4. Obec Dubné, k.ú. Křenovice, plocha SO.Z3.3/U

*Prověřit aktuálnost ÚS Křenovice – nesoulad s ÚP*

Územní studie Křenovice SO.Z.1.3 a SO.9.K byla pořízena a zapsána do Evidence územně plánovací činnosti v roce 2019 před nabytím účinnosti Změny č.3 ÚP, kdy došlo ke změně označení plochy na SO.Z3.3/U. Tato formální úprava nemá vliv na věcnou stránku územní studie. Územní studie zůstává nadále platná.

Žádosti se vyhovuje, oba dokumenty byly uvedeny do souladu.



## **5. Jihočeský vodárenský svaz – požadavek k ochraně vodovodu Hlavatce – Včelná DN1000**

*Posoudit zahrnutí manipulačních pruhů do ploch veřejné zeleně se specifikací podmínek při opravě potrubí JVS.*

Pro plochy dotčené zařízením JVS jsou změnou č.4 ÚP zpřesněny podmínky pro jejich využití.,  
Žádosti se vyhovuje.

## **6. Obec Dubné, k.ú. Jaronice**

*Vypustit VPS koridoru E.1.J*

Žádosti se vyhovuje.

### **II.I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Sousedními obcemi řešeného území jsou Žabovřesky, Břehov, Čejkovice, Branišov, České Budějovice, Homole, Lipí, Habří, Kvítkovice a Čakov.

Širší vztahy řešeného území se „Změnou“ nemění, dotčeny jsou pouze dílčí, rozsahem nevýznamné lokality, které nemají vliv na širší okolí či navazující obce.

### **II.m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

V rámci „Změny“ nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

### **II.n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

#### **II.n.1. Zemědělský půdní fond (ZPF)**

Změnou č.4 ÚP nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu.

#### **II.n.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Řešením „Změny“ nedochází k zásahu do pozemků zařazených do PUPFL. V návrhu jsou respektovány veškeré lesní celky jako významný krajinný prvek v území.

### **II.o) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Bude doplněno po veřejném jednání.

### **II.p) vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno po veřejném jednání.

### **II.q) úprava dokumentace po veřejném projednání**

Bude doplněno po veřejném jednání.

**II.r) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny č.4 ÚP obsahuje 10 stran (oboustranně potisknuté str. 9 -18).

Grafická část

II. Odůvodnění územního plánu

II.1. Koordinační výkres

m 1 : 5 000

II.2. Výkres širších vztahů

m 1 : 25 000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.