

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍ PLÁN DUBNÉ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Dubné	Božena Kudláčková, starostka obce: Podpis a otisk úředního razítka pořizovatele
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení: Ing. Miroslav Sládek	Ing. Miroslav Sládek Podpis
Projektant: smrkarch s.r.o. Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629	Ing. arch. David Smrčka Podpis a otisk razítka
Datum nabytí účinnosti:	-

Datum: červenec 2025

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU :

II.	Odůvodnění územního plánu	3
II.a.	Postup při pořízení a zpracování územního plánu	3
II.b.	Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	3
II.c.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území ...	4
II.d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	4
II.e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
II.f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	4
II.g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona	5
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	5
II.i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	5
II.j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	5
II.k.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	6
II.l.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení	6
II.m.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6
II.n.	Rozhodnutí o námítkách a stanoviscích, včetně odůvodnění	7
II.o.	Vyhodnocení připomínek	7
II.p.	Úprava dokumentace po veřejném projednání	7
II.q.	Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7

Vysvětlivky užitých zkratk:

ÚP -	územní plán
ÚPnZ	územní plán zóny
ÚZ -	úplné znění
RP	regulační plán
ÚPD -	územně plánovací dokumentace
ZÚR JČK-	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění
PÚR ČR –	Politika územního rozvoje v aktuálním znění
ZPF -	zemědělský půdní fond
PUPFL –	pozemky určené k plnění funkcí lesa
VPS -	veřejně prospěšné stavby
VPO -	veřejně prospěšná opatření
ÚSES -	územní systém ekologické stability

II. Odůvodnění 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 prosinci 2024 byly schváleny čtyři změny, změna č. 1 účinná v dubnu 2016, změna č. 2 účinná 10. 11. 2017, změna č.3 účinná k 17.2.2022 a změna č. 4 účinná k 25.9.2024.

Na základě podnětů vlastníků pozemků a jejich projednání Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 17.12.2024 usn. 15/9/2024 o pořízení změny č. 5 územního plánu Dubné. Změna č.5 sestává ze dvou částí – změna č.5a – změna v lokalitě Dubné a část 4b – změna v lokalitě Třebín.

Na základě stanoviska SEA/ EVL/ NATURA dle § 109 SZ nebylo nutné zpracovat dokumentaci posuzování vlivu koncepce rozvoje na ŽP.

Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že pořizovatelem změny č. 5 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.5 je společnost smrkarch s. r.o., zodpovědný projektant Ing.arch. David Smrčka.

Společné jednání a Veřejné projednání Návrhu se uskutečnilo dne 14. května 2025. Stanoviska dotčených orgánů došla do termínu 29.05.2025 bezrozporná. Připomínky nedošly.

Žádost o vydání stanoviska nadřízeného orgánu ÚP –KÚ JčK odešla 2. června a do termínu zasedání stanovisko dne 30.6.2025 došlo kladné.

Zastupitelstvu je předložen Návrh změny č. 5 (byl také proveden Kontrolní nástroj ETL -novinka dle Nového stavebního zákona).

Ozn. 5A - manželé Jůzovi

Ozn. 5B - manželé Krumlovi a pan ing. Tomáš Novák s paní Mgr. Jarmilou Holkovou

Po schválení změny č. 5 bude na 15 dnů vydána Vyhláška OOP, a tak by měla být změna účinná k datu 30. července 2025

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 Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1-7 a 9 (dále jen PÚR)

Řešené území se nachází v rozvojové ploše OB10 České Budějovice. Z aktuálního znění PÚR vyplývají pro řešené území pouze obecné republikové priority. Změna č. 5 respektuje PÚR v platném znění. Řešené území není zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Změna není v rozporu z PÚR ČR.

Záměry posuzované změnou vznikly na základě požadavků vlastníků jednotlivých pozemků. Při vymezování nových zastavitelných ploch byla důsledně posuzována vazba na současně zastavěné území.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění po 1.-3., 4a., 5.-9., 11. a 13. aktualizaci a rozsudku NSS 1AS 15/2016 (dále jen ZÚR)

ZÚR Jihočeského kraje upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB10 - rozvojová oblast České Budějovice a ve specifické oblasti SOB9 – problém ohrožení území suchem.

Na východním cípu území ÚP Dubné v k.ú. Třebín se nachází část regionálního biocentra *RBK 0 U lesa*. Řešené záměry Změny č. 5 nejsou na území tohoto prvku ÚSES.

Změna č.5 byla zpracována v souladu se ZÚR a respektuje obě výše uvedené oblasti.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (dále jen URP)

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny. Soulad URP se Změnou č. 5 nelze přezkoumávat.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen USK)

Změna č. 5 nenavrhuje žádné záměry, které by mohly mít vliv na USK a zůstává tak jako původní ÚP v souladu s USK.

II.b.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešená území Změny č.5 nenavazují na hranice sousedních obcí. Obě části Změny (střed obce Třebín a malé území jihovýchodně od sídla Dubné) jsou pouze místního významu a nemají vliv na vazby se sousedními obcemi.

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

Cílem územního plánování je podpora výstavby a udržitelného rozvoje území. Vytváření příjemného životního prostředí pro uspokojení potřeb současné generace aniž by byly ohroženy potřeby generací budoucích.

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve Změně respektovány. Jedná se o logický vývoj v území, který je v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území.

Druhá lokalita v sídle Třebín řeší přeměnu stávající plochy *Veřejná prostranství všeobecná* na plochu *Smíšené obytné všeobecné*. Změna se týká dvou pozemků soukromých vlastníků v souvislé zástavbě rodinných domů.

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

ÚP Dubné – Změna č. 5 je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek ve znění pozdějších předpisů.

Řešený ÚP je zpracován dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

II.e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

II.e.1. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Bude doplněno po vydání stanovisek.

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

Na plochách vymezených Změnou č. 5 se nenachází žádná EVL, Ptačí oblast Českobudějovické rybníky zasahuje pouze do severní části ÚP Dubné, která není součástí řešeného území. Změna č. 5 je v souladu s udržitelným rozvojem území.

II.g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona

Bude doplněno po vydání stanoviska.

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

Bude doplněno po vydání stanoviska.

II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

Změna č. 5 je pořizována na základě tří podnětů obyvatel a je podpořena usnesením Zastupitelstva obce. Tato Změna je vymezená ve dvou lokalitách.

Lokalita 5a se nachází v k.ú. Dubné jihovýchodně od obce Dubné v nezastavěném území při komunikaci spojující Dubné a Třebín. Vlastník pozemku podal podnět ke změně z důvodu napravení stávajícího stavu. Na pozemku č. 1013 na ploše *Zemědělské všeobecné* se momentálně nachází zemědělská usedlost. Tento statek slouží k trvalému bydlení, chovatelským a pěstitelským činnostem za účelem samozásobení. Tento statek byl v minulosti vystavěn v souladu s předpisy, které byly v té době platné. Navrhované řešení převádí zastavěnou část pozemku do plochy *Smíšené obytné venkovské*. Na části pozemku vede lokální biokoridor LBC.11627, do kterého nově vymezená plocha nezasahuje.

Současně se změnou využití dané plochy je vymezeno nové zastavěné území.

Druhá lokalita 5b se nachází v centru sídla Třebín a vymezuje dvě nové zastavitelné plochy s využitím *Plochy smíšené obytné všeobecné*. Jedná se o dva pozemky na ploše *Veřejná prostranství všeobecná*. Tyto pozemky jsou v soukromém vlastnictví a doposud nesloužily jako veřejné prostranství. Přáním vlastníka je vystavět na každém z pozemků rodinný dům. Řešené plochy se nachází v zástavbě samostatně stojících rodinných domů, zamýšlená zástavba tak vhodně navazuje na urbanistickou koncepci obce.

Lokality 5c obsahují plochy, které jsou měněny z důvodu vydání nové vyhlášky k novému stavebnímu zákonu. Jedná se o vyhlášku č.157/2024 Sb. účinnou od 1.7.2024, která popisuje Jednotný standard v aktualizované formě. Územní plán Dubné Změna 4 byl zpracován dle první verze Jednotného standardu popsáném vyhláškou 418/2022 Sb. Rozdíly mezi první a druhou verzí standardu jsou hlavně v grafickém vyjádření ÚP. Změny, které se propisují i do textové části jsou následující:

- Plochy přestavby jsou nově nazývány Transformační plochy (P.1 → T.1)
- Plochy VPS/VPO pro snižování ohrožení v území se nově nazývají VPS/VPO pro snižování nebezpečí v území (VK → VN), změněna je i barva z modré na fialovou

Dále jsou vypsány změny v grafické části, které se neobjeví v čistopisu Změny č.5, ale budou aktualizované v úplném znění.

- Plocha SU – smíšené obytné všeobecné – má nový odstín růžové
- Zastavěná území jsou ohraničena jiným typem křivky
- Prvky ÚSES mají ohraničení v jiném odstínu zelené a zmizela šrafa
- Plochy prvků VPS mají změněnou barvu a typ šrafy z plné plochy na šikmou čárovanou

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

Změnou č.5 se v lokalitě 5b v obci Třebín vymezují dvě nové zastavitelné plochy využití *Plochy smíšené obytné všeobecné*, každá o velikosti 0,1ha v rámci zastavěného území. Tyto dvě plochy jsou v zástavbě rodinných domů a vzhledem k soukromému vlastnictví doposud pozemky nesloužily obci

jako veřejné prostranství. Vymezením nových zastavitelných plochy dojde k účelnému využití momentálně nevyužívaných ploch.

II.k. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh ÚP Dubné je zpracován v souladu se schváleným zadáním změny.

II.l. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení

V rámci Změny č. 5 ÚP Dubné nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

II.m.1 Zemědělský půdní fond (ZPF)

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno v souladu se zák. č. 41/2015Sb., kterým se mění zákon č.334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 388/1991Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené Změnou č.5b k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa a ÚAP.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje : klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ v řešeném území:

7.53.03

- 7 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 03 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Předpokládané zábory ZPF v důsledku řešení návrhu Změny č.5

OZN.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY V HA					VYHODNOCENO V PŮVODNÍ ÚPD
			CELKEM	I	II	III	IV	
Z.43	Smíšené obytné všeobecné	0,10	0,10				0,10	0
Z.44	Smíšené obytné všeobecné	0,10	0,10				0,10	
CELKEM			0,2				0,20	0

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrženým řešením dochází ke zvětšení plochy záboru ZPF. Změna územního plánu navrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, které navazují na stávající zástavbu. Jedná se o vhodnou změnu nevyužívaných ploch umístěných v centru obce.

Obě nově vyjímané zemědělské plochy jsou IV. třídy ochrany, tedy s nízkou produkční schopností a pro zemědělství postradatelné.

II.n Rozhodnutí o námitkách a stanoviscích, včetně odůvodnění

Námítky už nelze podávat.

II.o Vyhodnocení připomínek

Připomínky žádné nedošly.

II.p Úprava dokumentace po veřejném projednání

K úpravě nedošlo.

II.q Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 listy (oboustranně potisknuté str. 3-7).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje tyto výkresy:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5 000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 50 000
II.3.	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu	m 1 : 5 000

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.