

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU ZMĚNA Č.15



TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	Sixta-Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak.011-22, červenec 2022 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

Obsah

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území,.....	3
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění	4
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	4
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	6
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	6
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	7
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	7
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7
II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu.....	8
II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	9
II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	9
II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	10
II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	10
II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	10
II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	10
II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	12
II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění.....	12
II.n) vyhodnocení připomínek	13
II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	13
II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	13

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Hluboká nad Vltavou se mění v následujících kapitolách takto:

a) vymezení zastavěného území,

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1. Podkapitola *Vymezení vybraných zastavitelných ploch a ploch přestavby*, tabulka *Seznam ploch – k.ú. Hluboká nad Vltavou* se upravuje v následujících položkách a doplňuje o následující položky takto:

SEZNAM PLOCH – K. Ú. HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO.Z6.3./ ☐	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>– respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, ochranné pásmo el. vedení, hranice stavební uzávěry a hranice záplavy.</p> <p>- zachovat pás veřejné zeleně vymezený na hranici s plochou VS.Z6.1 dle změny č.7 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí</p> <p>– využití území je podmíněno vypracováním územní studie, stanovujícího podrobný způsob využití území a podrobná regulativa pro výstavbu</p> <p>- šířka veřejného prostranství (místní komunikace) zpřístupňující bytové domy v přilehlé ploše SO.Z15.1 min. 12,0m</p>	2,64
SO 20	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím – stabilizované - v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí (Křesínská)</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu.</p>	0,410
SO.Z15.1	<p>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím prostranstvích – v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace, resp. napojením na místní komunikace navržené v navazující ploše SO.Z6.3</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>– respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu,</p> <p>- respektovat pás veřejné zeleně vymezený na jižní hranici s plochou VS.206 – v souladu s Regulačním plánem Křesín Pod pilou</p> <p>- šířka veřejného prostranství (místní komunikace) zpřístupňující bytové domy min. 12,0m</p>	1,9
ZV.Z15.1	<p>Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- pěší propojení mezi Křesínskou ulicí a veřejnou zelení meandru Vltavy</p>	0,49

d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

2. Položka *Plochy smíšené obytné se specifickým využitím* se doplňuje takto:

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím	SO
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.	
Přípustné využití	
Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m ²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. RP Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m ² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú Bavorovice: SO1 , SO2	
k.ú Hluboká nad Vltavou: SO2, SO3a, SO3b, SO4, SO11, SO12, SO19, SO20 , SOs21, SO22, SO26, SO32, SO33,	

SO34, SO35, SO36, SO37, SO40, SO45, SO46, SO47, SO.Z1.2a, SO.Z1.2b, SO.Z6.1, SO.Z6.2, SO.Z6.3, SO.Z4.1, SO.Z4.2, SO.Z10.1, SO.Z10.2, SO.Z10.3, SO.Z12.1, SO.Z14.1, SO.Z15.1 k.ú Munice: SO3, SO4, SO5 k.ú Poněšice: SO1, SO2, SO.Z1.5 k.ú Purkarec: SO4, SO6, SOs7, SO8s, , SO11, SO18, SO.Z1.1, SO.Z13.1., SO.Z13.2 k.ú Líšnice: SO1, SO2 k.ú Kostelec: SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2 k.ú Hroznějovice: SO1, SO2 k.ú Jeznice: SO1, SO2, SO4 k.ú Jaroslavice: SO5, SO8	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1NP + podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	šikmá
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
k.ú Hluboká nad Vltavou: — typ střechy rovinný, bez stanovení sklonu — výška budov max. 2NP + podkroví S.O9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č.110 „Hanousky“ Pod Holým Vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10° — rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška 1NP — přípustné individuální rodinné domy SO.Z10.3 – přípustné bytové domy – předepsaný typ střechy – plochá, do 10° – v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu SO.Z15.1 – přípustné bytové domy pro seniory, přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m²; max. podlažnost – 3 plná nadzemní podlaží + ustupující podlaží; max. zastavitelnost 50% k.ú Munice: SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví - sklon střechy 40° - 45° k.ú. Purkarec SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min. 1500m ² , max. zastavitelnost 25% k.ú. Bavorovice SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha se sklonem 35-45°, min. velikost pozemků 1.000m ² s maximální zastavitelností 35%, k.ú Jaroslavice: SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m ²	

3. Položka *Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích* se doplňuje takto:

Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích	ZV
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Veřejně přístupné travnaté plochy s možností pěšího propojení.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), podzemní stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení nezastavitelných ploch	
k.ú Hluboká nad Vltavou: ZV 10, ZV 24, ZV.Z4.1, ZV.Z4.2, ZV.Z4.3, ZV.Z4.4, ZV.Z14.1, ZV.Z15.1 k.ú Kostelec: ZV 11, ZV 12, ZV 15 k.ú Jeznice: ZV 3 k.ú Jaroslavice: ZV 3, ZV 4, ZV 7	
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
k.ú. Hluboká nad Vltavou: ZV.256 – přípustné vymezení ploch pro parkování osobních vozů pro potřeby navazujících objektů v centrální části města ZV.Z10.2 – veřejné prostranství vymezeno po obou stranách stoky na hranici pozemků p.č. 352/1, 349/1, v min. šíři 10,0 m na každé straně vodoteče - nesituovat podzemní sítě technické infrastruktury, které by bránily výsadbě vysoké zeleně - přípustné umístění místní komunikace – křížení veřejného prostranství ve dvou místech ZV.Z15.1 – kompaktní pás veřejné zeleně (veřejného prostranství) o šířce min. 15,0m, mezi plochou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování; součástí plochy pěší propojení mezi Křesínskou ulicí a veřejnou zelení meandru Vltavy	

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

4. Kapitola *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* se upravuje v následujících položkách takto:

Vypouští se VPS E14 – kabelové vedení VN22kV a trafostanice (T47) v centrální části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

5. Kapitola *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií* se upravuje takto:

Vypouští se povinnost zpracování územní studie v ploše SO.Z6.3.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č.15 územního plánu obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST (Výrok)

5 stran (str.3-7)

GRAFICKÁ ČÁST

I. Výrok

I.1. Výkres základního členění území

1: 5 000

I.2. Hlavní výkres

1 : 5 000

Grafická část výrokové části Změny č.15 ÚP Hluboká n/Vlt. obsahuje 2 výkresy.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.15 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.15 ÚP či „Změna č.15 ÚP Hluboká n.Vlt).

- Práce na zpracování Změny č.15 ÚP byly zahájeny na základě schváleného usnesení zastupitelstva města č. 931/22 ze dne 27.6.2022, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.15 ÚP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKAI 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek

II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna. č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí – inženýrské sítě, dopravní infrastruktura apod.

Územní vazby na sousední obce se nemění. Řešená lokalita leží uvnitř správního území obce, plocha nezasahuje na hranice obce, vazby se sousedními obcemi ovlivněny nejsou.

Prověřované prvky (prověření stávajících ploch s rozdílným způsobem využití) jsou v souladu s řešením navazujících lokalit dle územního plánu.

II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje v platném znění

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.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1-5 vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 - 5, nemají vliv na faktickou stránku řešení ÚP Hluboká nad Vltavou. ÚP Hluboká nad Vltavou naplňuje jak obecné požadavky na řešení, tak respektuje konkrétní záměry dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1- 5.

Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. respektuje PÚR ČR.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

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 červenci 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 8 a rozsudek NSS 1As 15/2016 (dále rovněž AZÚR).

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

Při zpracování Změny č.15 ÚP Hluboká n/Vlt. 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.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území vymezena Vltavo-hlubocká krajinná oblast (KO19). Pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu či jeho změny respektovat.

Návrh Změny č.15 ÚP Hluboká nad Vltavou je v souladu s principy stanovenými pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedenou krajinnou oblast.

Z hlediska krajinných typů je řešením změny č. 15 ÚP Hluboká nad Vltavou v k.ú. Hluboká nad Vltavou dotčena výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (KT17). Vzhledem k obsahu změny lze konstatovat, že změna svým řešením, jak požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje.

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

Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k rozšíření stávajícího zastavitelného území, předmětem řešení je zpřesnění podmínek regulace dotčené plochy v Hluboké nad Vltavou - Zámostí.

II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 501/2006Sb. v platném znění.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501 Sb. v platném znění. V rámci Změny č.15 ÚP nejsou vymezovány nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Obsah dokumentace je v souladu s § 43 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování

Změna č. 15 ÚP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícím usnesením Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

č. 931/22 ze dne 27.6.2022 – lokalita Hluboká nad Vltavou – Zámostí (žadatel Město Hluboká nad Vltavou)

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou schválilo pořízení změny ve výše uvedených zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.

Požadavky zastupitelstva:

Změna funkčního využití p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou umožňující výstavbu bytových domů pro seniory

Navržené řešení

Z původní zastavitelné plochy SO.Z6.3 byla vyčleněna samostatná plocha SO.Z15.1., kde je připuštěna intenzivnější nízkopodlažní zástavba bytovými domy pro seniory s vestavěnou vybaveností až do užitné plochy 1.300m². Zároveň se připouští funkční využití ubytování pro seniory.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj se vyjádřil k řešené lokalitě takto:

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku k obsahu návrhu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou ve zkráceném postupu pořizování, č.j. KUJCK 74885/2022 ze dne 13.6.2022 souhlasí s navrhovaným obsahem změny územního plánu Hluboká nad Vltavou.

Navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve stanovisku k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona KUJCK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu obsahu Změny na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

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

Vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno, resp. požadováno pro žádnou z lokalit, které jsou předmětem změny č.15.

II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh Změny č.15 ÚP neobsahuje variantní řešení.

II.j.1. Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy **SO.Z6.3**, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Záměstí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

Záměrem pořizovatele, Města Hluboká nad Vltavou, je umožnit v lokalitě realizaci bydlení pro seniory, včetně souvisejících služeb. Realizace záměru vyžaduje vyšší míru zastavitelnosti v nízkopodlažních domech, max. se třemi plnými nadzemními podlažími a s přípustným ustupujícím podlažím.

Současně se v rámci ÚP fixuje poloha a rozsah ochranného pásu veřejné zeleně plnicího funkci veřejného prostranství na rozhraní ploch smíšených obytných a plochy výroby a skladování VS206 tak, jak je blíže specifikováno v platném Regulačním plánu Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod Pilou.



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – hlavní výkres

Předmětem řešení je rovněž zpřesnění funkčního využití jižně navazujícího výrobně podnikatelského areálu na p.č 1127/3 ad. Vypouští se blíže nespecifikovaná plocha VT205. Část původní plochy VT205 „uvnitř“ protipovodňové hráze se uvádí do souladu se současným (historicky daným) způsobem využití, tj. výroba a skladování (tj. součást zastavěné stabilizované plochy VS206), část „vně“ protipovodňové hráze se rovněž uvádí do souladu se současným stavem, tj. nezastavitelné území veřejné zeleně.



Snímek z ortofotomapy s průmětem katastrálních hranic 07/2022

Místní komunikace ve směru sever – jih (ulice Křesínská) byla v uplynulých letech zrealizována a je tedy zařazena mezi plochy zastavěné stabilizované. Stejně tak je zaktualizován stav veřejného prostranství (veřejně zeleně ZV) v severním závěru Křesínské ulice.

II.j.2. Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP v principu nemění, dopravní uspořádání zůstává beze změny, plochy smíšené obytné jsou dopravně napojeny z místní komunikace – Křesínské ulice, jejíž stav je zaktualizován..

Šířka veřejného prostranství (uliční profil místní komunikace) se stanovuje, v souladu s ustanoveními Vyhl. č. 501/2006Sb., na min. 12,m, z důvodu přípustnosti výstavby bytových domů.

II.j.3. Zdůvodnění vodohospodářského řešení

Koncepce vodohospodářské infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

II.j.5. Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění. Z důvodu možného variantního řešení vedení a polohy trafostanice se vypouští veřejně prospěšná stavba E14 – kabelové vedení VN22kV a trafostanice (T47).

II.j.6. Zdůvodnění zásobování teplem a plynem

Koncepce zásobování teplem a plynem navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy **SO.Z6.3**, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Zámostí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

II.l.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy **SO.Z6.3**, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Zámostí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

Z uvedeného důvodu není zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

II.l.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou ÚP Hluboká n/Vlt. nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) ve správním území Hluboká nad Vltavou.

II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.n) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické částiÚdaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny ÚP obsahuje 6 stran (str. 8-13).

Grafická část

II. Odůvodnění územního plánu

II.1. Koordinační výkres

m 1 : 5000

II.2. Výkres širších vztahů

m 1 : 25000

Grafická část odůvodnění Změny č.15 územního plánu Hluboká nad Vltavou obsahuje 2 výkresy.