

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek
Zpracovatel:	smrkarch s.r.o. Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629
Datum vydání	
Datum nabytí účinnosti	

OBSAH

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	3
II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu Změny ÚPnZ s PÚR, Zásadami územního rozvoje Jč. kraje a souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou	3
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPZ pořizované zkráceným postupem	3
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	4
II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li Změna ÚPnZ posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	6
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6
II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	6
II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	7
II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	7
II.j. Vyhodnocení připomínek	8
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	8
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPZ a počtu výkresů grafické části	8

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 3.2.2025 odsouhlasilo zahájení procesu pořizování změny ÚPnZ. Podněty byly předány pořizovateli, který zpracoval Zadání změny ÚPnZ a předložil ke schválení ZM dne 23. června 2025. Po předání podnětů v Zadání dne 9. července bylo zahájeno zpracování Návrhu změny. Po zpracování Návrhu změny je vyvoláno Společné jednání s dotčenými orgány a veřejné projednání.

II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu Změny ÚPnZ s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje JČ. kraje a souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou

1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

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 v platném znění (dále jen „PÚR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Návrh Změny ÚPnZ není s PÚR v rozporu. Řešené území leží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, ve specifické oblasti SOB9 a ve specifické oblasti SOB10.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území náleží do území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále ZÚR).

ZÚR upřesňují podmínky PÚR na území Jihočeského kraje. Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB10 - rozvojová oblast České Budějovice a specifické oblasti SOB9.

V řešených plochách Změny č. 23 se nenacházejí záměry ze ZÚR, návrh Změny ÚPnZ tedy není se ZÚR v rozporu.

3. 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 ods.5 zákona č.283/2024 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona tudíž soulad návrhu změny č. 23 ÚPnZ s ním není posuzován.

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

Změna č. 23 nenavrhuje žádné záměry, které by mohly mít vliv na USK. Nově navržené plochy jsou v souladu se Zásadami pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny.

5. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Změnou č. 23 ÚPnZ se nemění vazby s hlediska širších územních vztahů. Jedná se o změnu uvnitř území ÚPnZ týkajících se pouze sídla.

6. Soulad s územním plánem Hluboká nad Vltavou (ÚP)

Řešení Změny č. 23 ÚPnZ je zpracováváno společně se Změnou č. 21 ÚP Hluboká nad Vltavou právě z důvodu koordinace jednotlivých jevů. Změna č. 21 ÚP obsahuje velké množství podnětů, které byly zpracovány i ve Změně č.23 ÚPnZ. Současně bylo také aktualizováno vymezení zastavěného území.

II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem

Změna č. 23 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město je zpracována v souladu s usnesením zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 3.2.2025.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Změna č. 23 obsahuje více podnětů od občanů a Města Hluboká nad Vltavou. Dále je součástí zadání požadavek na aktualizaci zastavěného území a převedení využitých zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných.

Zdůvodnění je členěno dle číselného seřazení jednotlivých podnětů v zadání Změny.

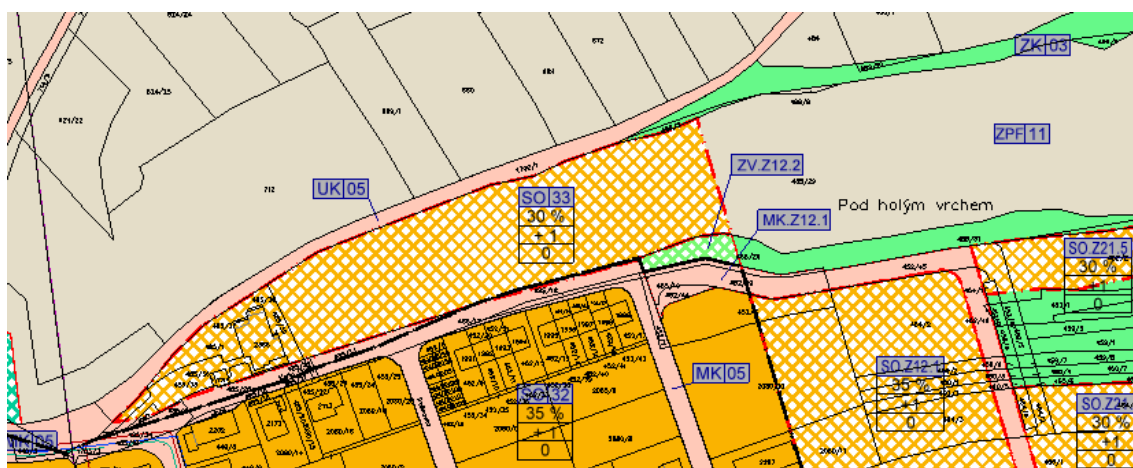
- 1) Změna plochy Zeleně veřejné ZV.19 na plochu Občanského vybavení (OV) na pozemku p.č. 241/2, 241/3, 241/1 a 2033/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou.

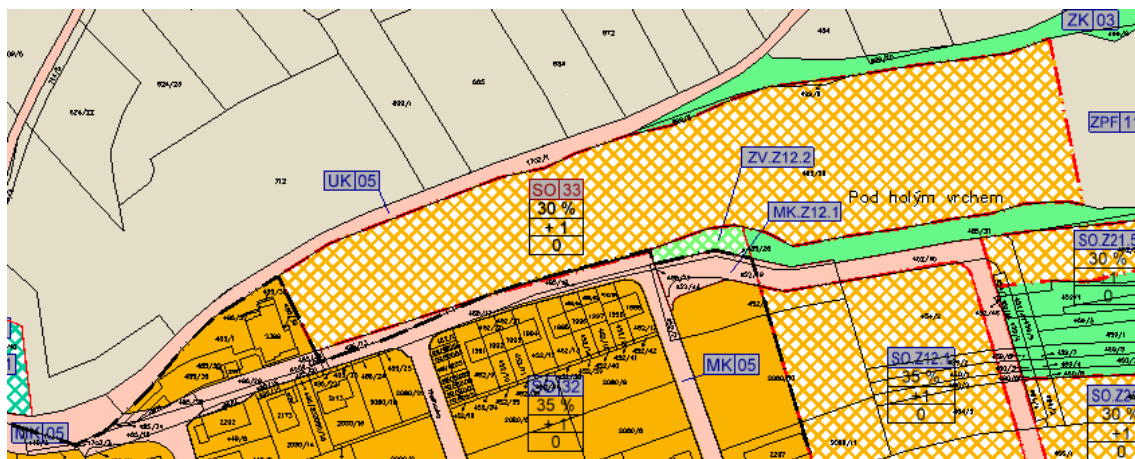
Nová plocha je označena **OV.Z23.01**.

Na ploše je uvažován prodej drobného občerstvení a s tím spojená pobytová zóna a parkování. Území svým charakterem odpovídá navazujícím pozemkům západně od řeky Vltavy a náhonu MVE a je obklopeno zastavěným územím města a je tedy ideálním místem k zástavbě.

- 2) Změna plochy Zemědělské ZPF.11 na plochu Smíšenou obytnou (SO) na pozemku p.č. 499/6 a 485/29 v k.ú. Hluboká nad Vltavou, lokalita Pod Holým vrchem.

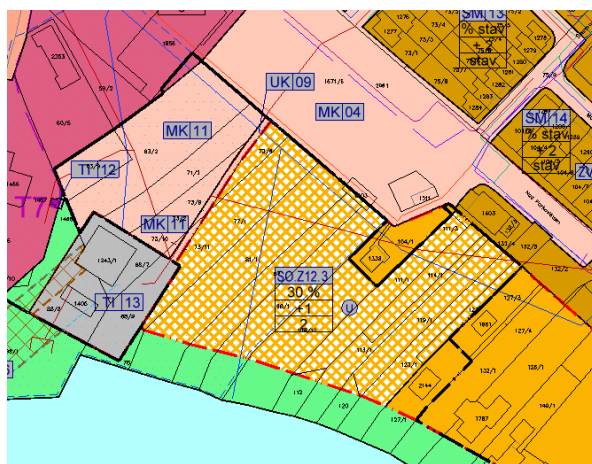
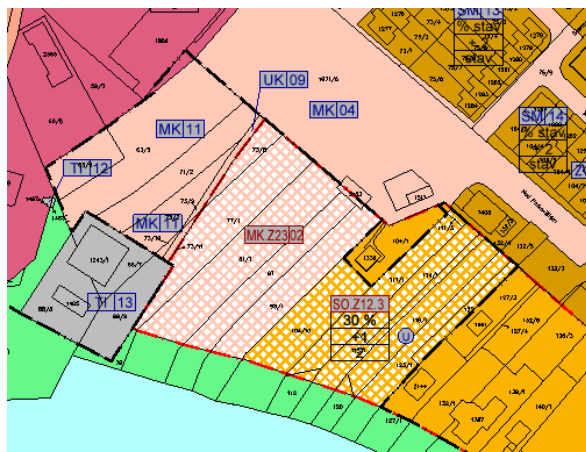
Jedná se o rozšíření stávající plochy změn **SO.33**. Lokalita navazuje na obytnou zástavbu a vhodně ji doplňuje. Řešené pozemky mají jednoho vlastníka, který si již nechal zpracovat studii zastavitelnosti. Změna řeší komplexní proměnu plochy **SO.33**. V západním cípu plochy je již stabilizovaná zástavba, tato část je Změnou 23 převedena do zastavěného území, plocha **SO.33** je redukována o 0,16ha, ale zároveň je rozšiřována východním směrem o 0,89ha. Plocha **SO.33** se rozšiřuje z 1,05ha na 1,69ha. Rozšíření plochy východním směrem odpovídá nově začleněným plochám jižním směrem v rámci změny č. 12 a 21 ÚPnZ. Celá lokalita je pro bydlení žádaná a dochází k jejímu postupnému zastavování. Její rozšíření v návaznosti na dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu je tedy přirozeným vývojem této lokality.





Horní obrázek zobrazuje stav před Změnou č. 23, spodní po Změně

- 3) Podnět TJ Sokol změny území na pozemku p.č. 355 je mimo území ÚPnZ – Město Tento podnět řešen v ÚP Hluboká nad Vltavou – Změna č. 21, která je řešena souběžně s ÚPnZ. Záměr se nachází mimo řešené území ÚPnZ.
- 4) Město Hluboká nad Vltavou podalo ke Změně následující podněty:
 - a. Přístavba tělocvičny ke stávající škole ZŠ Hluboká nad Vltavou na parc. č. 300/17 a části pozemku 300/52 v k.ú. Hluboká nad Vltavou. Tento záměr je řešen v ÚP Hluboká nad Vltavou – Změna č. 21, kde byla tato plocha součástí parkové zeleně. V dokumentaci ÚPnZ – Město je řešená plocha součástí plochy OV.02. Tento záměr se v ÚPnZ neprojeví.
 - b. Další záměr se týká opět Základní školy Hluboká nad Vltavou, konkrétně vybudování parkovacích stání pro veřejnost. V Týnské ulici v blízkosti školy se nachází dva pozemky ve vlastnictví města, které umožňují vybudování parkoviště. Jsou to pozemky 349/12 v ploše Technické infrastruktury (TI.04) a pozemek 348/3 v ploše Smíšené obytné (SO.17), dále do plochy spadají p.č. st. 890, 668 a 1058. Nově vzniklá plocha Místní komunikace **MK.Z23.01** má výměru 0,18ha. Navržené parkoviště pomůže zlepšit problematiku krátkodobého parkování u školy, kdy dochází k zahlcení místní komunikace poblíž vstupu do školy z důvodu vzrůstajícího trendu dovážení dětí do škol autem. Navržené parkoviště je součástí úpravy celého území, včetně stávající kotelny. Území je svou polohou ideální pro řešený záměr.
 - c. Obdobný problém nedostatku parkovacích stání řeší i tento podnět. Tentokrát se to týká zaměstnaneckého parkování u stejné Základní školy. Na pozemku č. 300/39, 300/68 a 300/69 se navrhuje výstavba parkovacích stání. V případě ÚP Změny 21 jsou pozemky součástí plochy občanského vybavení, v ÚPnZ se jedná o plochu Zeleň veřejná (ZV), která se mění na plochu OU.
Nově vymezená plocha **OV.Z23.02** má plochu 0,13ha a bude využita k vybudování kolmých parkovacích stání. Navržená plocha řeší i stávající komunikaci
 - d. Další záměr se týká rozšíření centrálního parkoviště v k.ú. Hluboká nad Vltavou, parc.č. 73/8, 77/1, 81/1, 87 a 98/1. V této oblasti je návrhová plocha **SO.Z12.3** (Smíšená obytná), která je zmenšena o novou plochu Místní komunikace **MK.Z23.02**. Plocha SO se zmenšuje z 1,19ha na 0,55ha. Nová plocha MK má 0,65ha.
V této oblasti je zapotřebí kapacitně navyšovat parkovací místa pro turisty, která zejména v letní sezóně nebo při pořádání masovějších akcí nedostačují. Dalším záměrem je doplnění parkování o plochu tzv. stellplatzu pro stání karavanů se základní vybaveností. V případě budoucí potřeby rozšiřování parkoviště na úkor plochy Z.9_HL bylo do podmínek využití doplněno, že je zde v návaznosti na stávající parkoviště možná výstavba parkovacích stání i mimo potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území. V ploše Z.9_HL je tedy možné vybudovat i samostatné parkoviště, které nijak nesouvisí s hlavním využitím plochy, tedy bydlením, ale pouze pokud bude sousedit přímo se stávajícím parkovištěm. Nelze vybudovat samostatné parkoviště, které by bylo ze západu a východu obklopeno parcelami s rodinnými domy.
Plocha sousedící s SO.Z12.3 parc. č. 1271 a p.č.st. 2144 je ve stabilizované ploše, ale křivka zastavěného území ji neměla zahrnutou. V této Změně dochází k napravení stavu a stejně jako v ÚP Hluboká nad Vltavou Změna



Výřez území před Změnou č. 23 a po ní

- e. Poslední záměr Města se týká sportovní plochy na jihu území, plocha **OS.11** v k.ú. Hluboká nad Vltavou a plocha **OS.13** a **OS.14** v k.ú. Bavorovice. Byl vznesen požadavek na zvýšení zastavěnosti areálu.

Tento sportovně relaxační areál je v oblibě jak u profesionálních sportovců využívajících baseballová hřiště tak u široké veřejnosti. Proto dochází k rozšiřování herních a pobytových ploch tak i související vybavenosti. Momentální zastavitelnost je příliš nízká. Na ploše OS.11 byla zvýšena zastavitelnost budovami z 5% na 10% a zastavitelnost zpevněnými plochami z 15% na 20%. Zároveň byla zvýšena možná výška zástavby z 1 na +2 z důvodu výstavby tribun pro baseballové hřiště, kde se předpokládá tribuna s dvěma nadzemními podlažími a komentátorským stanovištěm ve 3. podlaží.

Plochy OS.13 a OS.14 mají stanovenou zastavitelnost budovami 5% a zastavitelnost zpevněnými plochami 15%. Plocha OS.14 byla převedena do stavu, plocha OS.13 zůstává návrhová, jedná se o aktualizaci území vzhledem k reálnému stavu. V seznamu ploch v textové části byl opraveny chybně uvedené výměry.

Zároveň byla z plochy OS.13 sejmuta povinnost vypracování studie. Sportovní areál má jednoho provozovatele, který koordinuje jednotlivé stavby a sportovní plochy. Povinnost vypracování studie zde není opodstatněná.

V průběhu zpracování Změny ÚPnZ č. 23 byly prověřeny další plochy, u kterých bylo uloženo prověření využití územní studií, v rámci ÚPnZ povinnosti přetrvávají krom plochy SO.02 v severní části území a výše zmíněné plochy OS.13.

Součástí zadání byla aktualizace zastavěného území. Vzhledem k zpracovávání této Změny současně se změnou ÚP je zastavěné území rozšířeno tak, aby spolu tyto dvě dokumentace korespondovaly.

Dochází k rozšíření zastavěných území konkrétně o plochy:

- Oblast v severozápadním okraji území, plochy SO.Z16. 1-8, SO.Z.22.01, ZV.Z16.1-4 a OV.Z.16.1
- Plocha SM.Z15.1 v centrální části, severně od Zámeckého parku
- Část plochy SO.33, západní cíp plochy
- Plocha OS.14 sportovního areálu v jižní části území u Vltavy

Plochy byly převedeny do stavu buď Změnou č. 19a ÚP nebo aktuální Změnou č. 21 ÚP Hluboká nad Vltavou.

V návaznosti na legislativní změny dochází k úpravě týkající se ochranného pásma lesa. Z původních 50m došlo ke snížení na 30m vzdálenost, kdy je vyžadováno vyjádření dotčeného orgánu státní správy lesů. Úprava je provedena jak v textové tak výkresové části, konkrétně v koordinačním výkrese.

Dokumentace ZÚR Jihočeského kraje byla změněna aktualizací 4b. nabývající účinnosti 9.10.2025. Touto aktualizací došlo ke změně prvků ÚSES regionální a nadregionální úrovně v jejich vymezení i v popisech. Změna ÚPnZ a ZÚR nesmí být v rozporu, proto bylo převzato nové značení jak v textové, tak v grafické části a dále byly v grafické části upraveny hranice prvků ÚSES. V rámci ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město se jedná o tyto prvky:

NRBK 118 – kód se zpřesňuje na **NRBK 118A_1**, stejně tak dochází ke zpřesnění grafiky

NRBK 119 - kód se zpřesňuje na **NRBK 119_7**, stejně tak dochází ke zpřesnění grafiky

RBC 760 – pouze změna názvu **RBC 162**

Prvky členěné na úseky jsou v ÚP značeny podtržítkem _6 místo lomítkem /6 z důvodu chybového hlášení validátoru. Symbol lomítka nepatří mezi povolené znaky. Stejně tak popisy prvků VPS a koridorů byly změněny tak, aby neobsahovaly symbol lomítka.

V návaznosti na nové vymezení prvků regionální a nadregionální úrovně dochází k úpravě prvků lokálních. Tyto prvky byly upraveny dle dokumentace *Plán místního ÚSES pro ORP České Budějovice*.

Pro velké množství změn byla v textové části vytvořena nová tabulka ÚSES. V grafické části jsou pro přehlednost znázorněny obě varianty prvků ÚSES, žlutou barvou jsou původní prvky ÚSES, aktualizované jsou zelenou barvou.

Na základě jednání určeného zastupitele se zpracovatelem byly doplněny záměry vyplývající z nových žádostí veřejnosti i požadavků města a městského úřadu. Tyto záměry byly vyhodnoceny, že nemají zásadní vliv na změnu územního plánu a tak mohou být zařazeny do aktuální změny. Jedná se o následující body:

- Změna definice dvojdomu – stávající detailní definice komplikovala stavební řízení
V definici použitých pojmů kapitoly f) textové části bylo vypuštěno: *a jsou k sobě zrcadlově obrácené (s přípustným půdorysným posunem)*
- V tabulce ploch s rozdílným způsobem využití bylo doplněno slovo ve výčtu objektů nepřipustného využití plochy SM: Výstavba individuální rekreace, samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky, **maringotky** apod.).
Úprava byla provedena z důvodu zachování jednotného charakteru obytné zástavby ve městě, který nesmí být znehodnocen vnášením nevhodných stavebních forem.
- Pro plochu SO 46 byly změněny regulativy:
 - ve výkresové části byla změněna výška zástavby z +1 na +2 a tvar střechy z 2 na 0 (přípustná i plochá střecha)
 - do tabulky zastavěných a zastavitelných ploch přibyly k ploše SO 46 nové limity:
 - do zastavitelnosti parcely se započítává i přilehlá plocha zeleně soukromé (ZS 07)
 - výška zástavby nepřesáhne výškovou hladinu okolních objektů

Vzhledem ke značné svažitosti území a stísněným podmínkám byla s přihlédnutím k okolní zástavbě vyhodnocena tato změna jako přípustná bez negativního vlivu na své okolí.

- V tabulce ploch s rozdílným způsobem využití byl změněn regulativ Plochy zeleně – krajinné (ZK). V nepřípustném využití byla navýšena výměra zástavby nadzemními objekty z 25m² na 40m² s odkazem na definici drobné stavby v novém Stavebním zákoně.

II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li Změna ÚPnZ posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebyl respektováno

Řešené území Změny ÚPnZ respektuje koncepci platného ÚP a nemá další vliv na prvky ÚSES lokálního, regionálního či nadregionálního významu, ani na zvláště chráněné území (PP, PR) ani jeho ochranného pásma. V řešeném území se nenachází ptačí oblast a evropsky významná lokalita Natura 2000, kterou však záměry řešené Změnou ÚPnZ nemohou ovlivnit.

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

Změna č. 23 ÚPnZ je řešena v souběhu se změnou ÚP č. 21, která řeší stejné podněty. Vyhodnocení vynětí zastavitelných ploch bylo provedeno v rámci Změny č. 21 ÚP. Touto Změnou ÚPnZ se rozsah zabíraných ploch nemění.

Změnou č. 23 nedochází k záboru PUPFL.

II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č.23 je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek ve znění pozdějších předpisů.

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

II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Bude doplněno

II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno

II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno

II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 7 stran (oboustranně potištěné str. 3-9).

Počet výkresů grafické části odůvodnění Změny ÚPnZ

Seznam výkresů:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 2 000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 5 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 2 000

Grafická část odůvodnění Změny ÚPnZ obsahuje celkem 3 výkresy.