

ZMĚNA č. 12

ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-ZÁMOSTÍ

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města Podpis a otisk úředního razítka
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek Podpis a otisk razítka
Zpracovatel:	smrkarch s.r.o. Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629 Podpis a otisk razítka
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	4
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	5
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	7
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	7
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	7
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 jednání.

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. 12 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. 12 ÚPnZ s ním není posuzován.

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

Změna č. 12 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. 12 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. 12 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.12 ÚPnZ. Současně bylo také aktualizováno vymezení zastavěného území a byly označeny plochy, které již mají zpracovanou územní studii, podmínka zpracování již nebyla aktuální. ÚPnZ je v souladu s ÚP.

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

Změna č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí 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. 12 obsahuje více podnětů od občanů a Města Hluboká nad Vltavou. Dále je součástí zadání požadavek na aktualizaci zastavěného územní a převedení využitých zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných.

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

- 1) Zadáním tohoto podnětu byla změna funkčního využití části plochy ZK.07 na funkční využití Smíšené obytná (SO) na pozemcích p.č. 949/6 a 949/9.
Nově vzniká plocha **SO.Z12.02** o výměře 0,20ha, vzhledem k charakteru území byla plocha rozšířena i o pozemky 949/4 a 949/10. Plocha ZK.07 je redukována na 0,06 ha a převedena do stavu. Měněná plocha má sloužit pro výstavbu rodinného domu. Vzhledem k lokalitě lze tento záměr označit jako vhodný. Nově vymezené zastavitelné pozemky svým charakterem odpovídají okolním pozemkům a z urbanistického hlediska není důvod pozemky ponechávat nezastavitelné. Pozemky jsou momentálně z větší části nevyužívané, zarostlé vysokou zelení.
- 2) Zrušení zákresu trafostanice, p.č. 961/20 v k.ú. Hluboká nad Vltavou.
Jedná se o navrženou trafostanici **T43**, označenou současně s kabelovým vedením jako VPS E.15. Společnost EG.D. a.s. dle stanoviska příloženého žadatelem ustupuje od záměru vybudovat tuto trafostanici. Její zákres v koordinačním výkrese a ve výkrese VPS již nemá opodstatnění.
- 3) Změna plochy Výroby a skladování (VS) na plochu Smíšené obytné (SO) na pozemku p.č. 1769/3.
Plocha je označena **SO.Z12.01**.
Žadatel je vlastníkem sousedního pozemku využití VU (stabilizované) a plánuje výstavbu RD vedle své provozovny. Oblast navazuje na zastavěné území využití SO a je logickým rozvojem oblasti. Stávající plocha změn VS.06 bude redukována z 0,44ha na 0,33ha. Nově vzniklá plocha SO.Z12.01 má výměru 0,13ha. Budoucí obytná zástavba musí respektovat zvýšenou hladinu hluku a ochranná pásma sousední dopravní infrastruktury
- 4) Navýšení procentuální zastavitelnosti plochy z 35% na **60%**. Dotčený pozemek p.č.st. 1149 a p.č. 1240/1 se nachází s ploše Smíšené obytné (SO) označené **SO.58**. Zvýšení zastavitelnosti platí pouze pro řešené dva pozemky, což je vypsáno v textové části, ve výkresové části je název plochy doplněn odkazem na textovou část.
Žadatel plánuje vystavit na pozemku garáž, kryté stání a kryté zádveří. Vzhledem k velikosti pozemku nešel v původní zastavitelnosti tento plán realizovat.
- 5) Změna funkčního využití části plochy ZS.10 na funkční využití Smíšené obytná (SO) na pozemku p.č. 1245/2.
Nově vzniká plocha **SO.Z12.04** o výměře 0,07ha. Měněná plocha má sloužit pro výstavbu rodinného domu. Zastavění plochy rodinným domem je v souladu s okolní zástavbou. Pozemek je momentálně využíván jako zahrada. Přístup k pozemku je nutné zajistit přes některou z okolních ploch SO. Vzhledem k umístění plochy ve vnitrobloku původní ucelené zástavby je nutné, aby navržená zástavba splnila všechny předepsané odstupové vzdálenosti a žádným způsobem nerušila stávající zástavbu.
- 6) 7) Tyto dva podněty se týkají stejné lokality. Řešené pozemky p.č. 1034/13 a 1034/15 jsou v ploše **RZ.Z8.01**. Požadavkem bylo zvýšení zastavitelnosti lokality z 20% na 30% z důvodu výstavby objektu včetně garáže. Zvýšení zastavitelnosti platí pouze pro řešené dva pozemky, což je vypsáno v textové části, ve výkresové části je název plochy doplněn odkazem na

textovou část. Vzhledem k velikosti řešených parcel lze v tomto výjimečném případě úpravu regulativ akceptovat.

- 8) Změna funkčního využití části plochy ZS.07 na funkční využití Smíšené obytná (SO) na pozemku p.č. 1085/6.
Nově vzniká plocha **SO.Z12.03** o výměře 0,05ha. Měněná plocha má sloužit pro výstavbu rodinného domu. Zastavění plochy rodinným domem je v souladu s okolní zástavbou. Pozemek je momentálně využíván jako zahrada. Přístup k pozemku je nutné zajistit přes některou z okolních ploch SO. Vzhledem k umístění plochy ve vnitrobloku původní ucelené zástavby je nutné, aby navržená zástavba splnila všechny předepsané odstupové vzdálenosti a žádným způsobem nerušila stávající zástavbu.
- 9) Záměry Města Hluboká nad Vltavou
Prvních pět záměrů ze zadání se projeví v Územním plánu zóny – Město a šestý záměr se týká posunutí plochy zeleně a cyklostezky na jižní hraně území zpracovaného ÚPnZ – Křesín. Jedná se o plochu ZV.01, která se mění společně s plochou VS.01. Severozápadní cíp území se změní ve prospěch plochy VS a severovýchodní část zase naopak ve prospěch plochy ZV. Výměra plochy ZV.01 se navyšuje z 0,31ha na 0,32ha. Tato výměra je nižší než analogická plocha vymezená v ÚP, protože část plochy je v území řešené ÚPnZ – Křesín. Plocha VS.01 se mění z původních 5,19ha na 5,46ha. Plocha se navyšuje o původní plochu zeleně a ještě o dvě malé návrhové plochy VS.02 (0,05ha) a VS.Z8.01 (0,04ha), které do plochy přecházejí. Plochy patří do areálu, který je stabilizovaný, plochy návrhu již nemají opodstatnění.
Pás se posouvá z důvodu vlastnických vztahů, v nové poloze bude cyklostezka na pozemcích ve vlastnictví města Hluboká nad Vltavou.

V průběhu zpracování Změny ÚPnZ č. 12 byly prověřeny plochy, u kterých bylo uloženo prověření využití územní studií, v rámci ÚPnZ byly zjištěny dvě plochy - SO.26 a RZ.Z8.01, které již studii mají vypracovanou. Tyto plochy jsou nyní ve výkresu značeny jiným symbolem s poznámkou v legendě, že již mají zpracovanou územní studii.

Součástí zadání byla aktualizace zastavěného území, Změnou č. 12 dochází k rozšíření zastavěných území, jedná se o plochu:

- SO.Z10.01, která přechází do stabilizované plochy SO.45b, čímž se tato plocha rozšíří na 0,43ha
- část plochy SO.36 – tato plocha se zmenšuje na 2,42ha a zároveň se rozšiřuje stabilizovaná plocha SO.37 na 1,51ha.

Obě plochy byly převedeny do stavu Změnou č. 19a 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 výkresu.

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 - Záměstí se jedná o tyto prvky:

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

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 tak, aby byla zachována celistvost a funkčnost celého systému ÚSES. Tyto prvky byly upraveny dle poslední vydané dokumentace *Plán místního ÚSES pro ORP České Budějovice*.

V návaznosti na širší vztahy došlo k úpravám některých lokálních prvků. Dokumentace *Plán místního ÚSES* platí sice pro celé ORP Č. Budějovice, ale ne všechny územní plány sousedící s vymezeným územím ÚP Hluboká nad Vltavou procházejí změnou. Vymezením nových tras a rozsahu lokálních prvků by docházelo ke kolizi na rozhraní územních plánů.

ÚP Hosín:

- LBK.307 je nově vymezený, stejně tak LBC.193. Biocentrum zasahuje do území ÚPnZ Hluboká nad Vltavou jen minimálně, do dokumentace bude doplněn až po změně ÚP Hosín, která LBC.193 zobrazí. Samostatný cípek o ploše 0,2ha z hlediska širších vztahů nedává smysl. Biokoridor LBK.307 je zobrazen, navazuje na návrhový biokoridor ÚP Hosín.

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. Tyto záměry byly vyhodnoceny, že nemají zásadní vliv na změnu územního plánu zóny 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)*
- Zvýšení zastavitelnosti pozemku parc. č. 1242/2. Pozemek je součástí plochy SO.60, zastavitelnost je navýšena na 70% poznámkou v textové části, ve výkresové části doplněn odkaz.
- 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

Předmětem vyhodnocení záboru pozemků ZPF jsou nově vymezené zastavitelné plochy SO.Z12.03, SO.Z12.04.

Vzhledem k souběžnému zpracování ÚP a ÚPnZ je vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF součástí Změny ÚP č.21. Výjimku tvoří plochy, které jsou měněny z plochy ZS do SO v rámci ÚPnZ.

Předpokládané zábory ZPF v důsledku řešení návrhu Změny č.12

Č. ZÁMĚRU	OZN.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY V HA					
				celkem	I	II	III	IV	V
5)	SO.Z12.04	Smišené obytné (SO)	0,07	0,07					0,07
8)	SO.Z12.03	Smišené obytné (SO)	0,04	0,04				0,04	

Všechny záměry navazují na zastavěné území, jedná se o drobné plochy, které svým novým využitím vhodně doplňují stávající stav. V ani jednom případě nedochází defacto k redukci zemědělských ploch, jelikož tento způsob využití s ohledem na svou polohu ani nemají.

Změnou č. 12 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.12 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 námítky, 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.I. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 6 stran (oboustranně potištěné str. 3-8).

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.