

ZMĚNA Č. 19b

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek Podpis a otisk úředního razítka
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta obce Podpis a otisk úředního 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 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu,.....	3
b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů,.....	3
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.....	4
d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	4
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	4
g) 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	4
h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....	4
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	4
j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	7
l) uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	8
m) vyhodnocení připomínek	8
n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	8
o) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	8

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 (po 6. aktualizaci)
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

a) postup při pořízení a zpracování územního plánu,

Bude doplněno

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

Změnou č. 19b ÚP Hluboká nad Vltavou (dále jen Změna č.19b) dochází ke změně využití území v severní části v lokalitě Jaroslavice.

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)

Správní území obce se nachází v následujících plochách:

- rozvojová plocha OB10 České Budějovice
- specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie.

Změna č.19b je v souladu s cíli uvedených oblastí a je tak v souladu s PÚR.

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 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 řešeném území Změny č. 19b se nenacházejí záměry ze ZÚR, ale v těsné blízkosti se nachází nadregionální biokoridor NRBK.60: Nadregionální biokoridor Štěchovice - Hluboká obora Změna č. 19b nebude mít žádný vliv na tento biokoridor.

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. 19b ÚP Hluboká s ním není posuzován.

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

Změna č. 19b nenavrhuje žádné záměry, které by mohly mít vliv na USK. Nově je územním plánem navržen pouze koridory pro dopravní infrastrukturu obsluhující navrženou plochu RI.

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

Změnou č. 19b se nemění vazby na územní plány okolních obcí. Jedná se o změnu uvnitř území ÚP, kdy dochází ke změně využití ploch. Vazby z hlediska širších vztahů zůstávají zachovány.

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

Změna č. 19b neobsahuje věcné změny, které by mohly mít vliv na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a ochranu nezastavěného území.

d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č.19b 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.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po vydání stanovisek.

f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování

Změna č. 19b je zpracována v souladu s obsahem změny a usnesením zastupitelstva.

g) 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

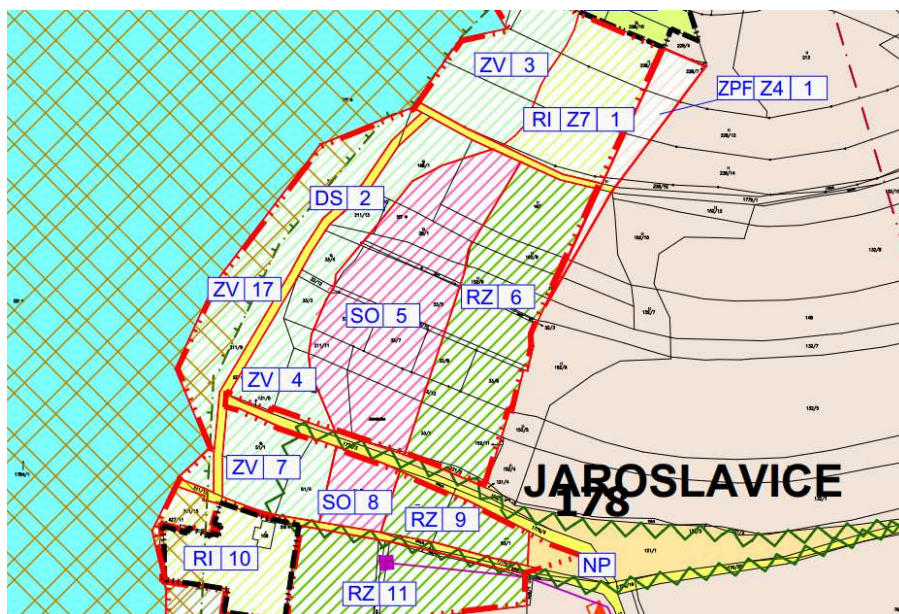
Bude doplněno.

h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

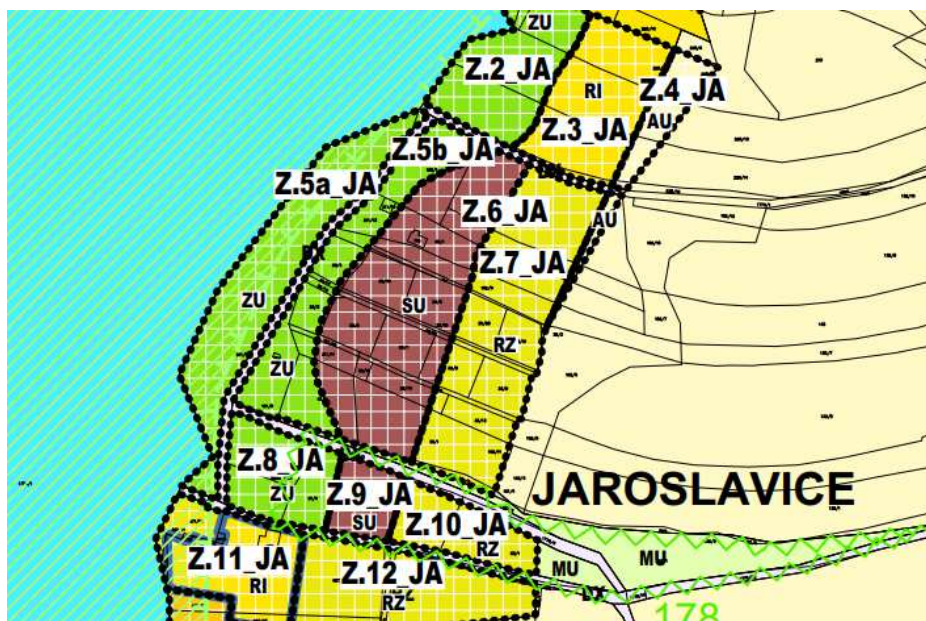
Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno, viz kap. g.

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

Změna č.19b se zabývá změnou využití ploch v lokalitě Jaroslavice. Dochází také k napravení chybného stavu, který byl způsoben souběžným vypracováváním Změny č. 19 a Změny č.20 ÚP Hluboká nad Vltavou. V úplném znění ÚP před změnou č. 19 byly plochy z rozdílným způsobem využití vymezeny dle přiloženého výřezu:



Změna číslo 19 řešila změny v více oblastech a právě v oblasti lokality Jaroslavice se protahovalo hledání vhodného řešení. Z tohoto důvodu byla Změna č. 19 rozdělena na část 19a, kde byly řešeny ostatní lokality a na Změnu 19b, která se zabývá pouze lokalitou Jaroslavic. Změna č. 19a nabyla účinnosti 21.12.2024. Souběžně s faktickými změnami v území Změny 19 byla zpracovávána Změny č. 20, která se zabývala překlopením ÚP do Jednotného standardu a nabyla účinnosti 3.1.2025. ÚP v lokalitě Jaroslavice v Jednotném standardu měl vypadat následovně:



Standardizace mění plochy Změny 19b lokality Jaroslavice následovně:

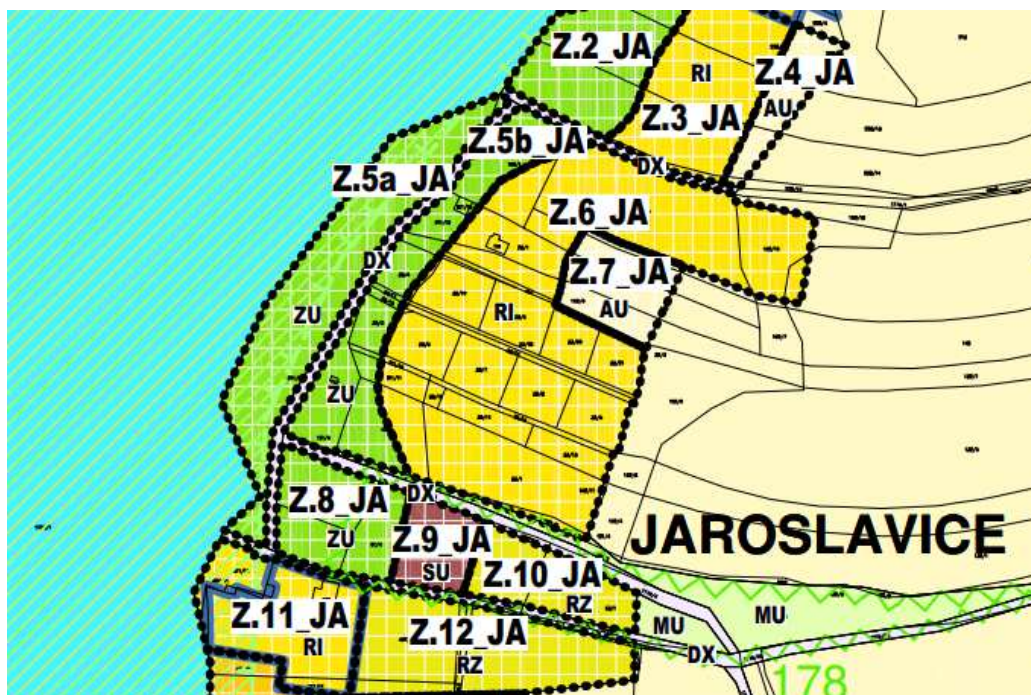
ZV (Plochy zeleně) → ZU (Zeleň všeobecná)

SO (Plochy smíšené obytné) → SU (Smíšené obytné všeobecné)

RZ (Plochy rekreace – zahrádkové osady) → RZ (Rekreace v zahrádkářských osadách)

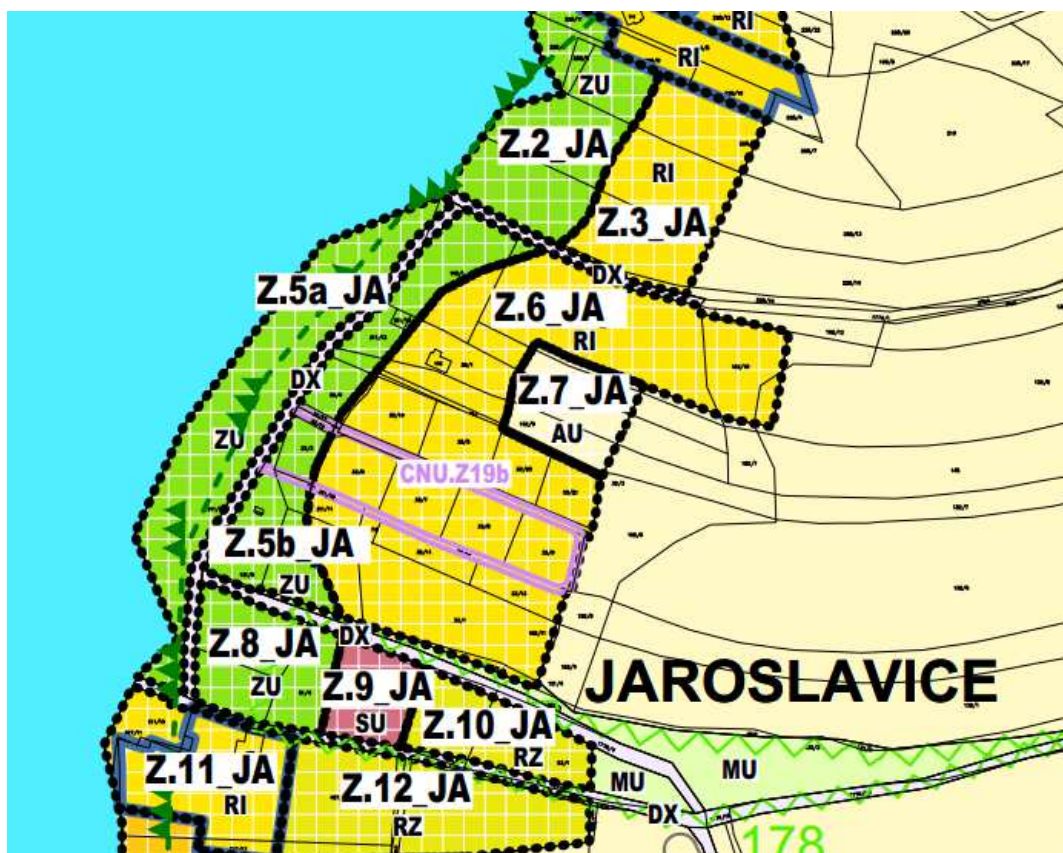
ZPF (Plochy zemědělské) → AU (Zemědělské všeobecné)

Z důvodu souběžného projednávání změn došlo k vydání Změny č. 20 v této podobě:



Také v textové části byly zrušeny plochy SO.5 a RZ.6 a přibýly plochy Z.6_JA (RI) a plocha Z.7_JA (AU) . Plocha Z.6_JA (RI) byla v seznamu ploch specifikována pro využití RI.

Rozdíl mezi touto verzí ÚP a vydání Změny č. 19b je již minimální. Byl doplněn koridor pro dopravní infrastrukturu a v textové části byly upraveny parametry plochy Z.6_JA (min. velikost pozemku upravena na 600m², dále zastavitelnost na 10% a max 100m²/pozemek). Plocha Z.6_JA je také zproštěna povinnosti územní studie, která byla v průběhu projednávání navržena objevila se ve Změně č.20.



Shrnutí změny č. 19b je následující: došlo ke změně ploch SU a RZ na plochu RI (Rekreace individuální). Přibyl koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.Z19b. Plocha Z.4_JA(AU) byla změněna z návrhové plochy do stavu.

Změna 19b řeší další lokality, které obsahují plochy měněné 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. Předchozí změna územního plánu Hluboká nad Vltavou byla zpracována dle první verze Jednotného standardu popsaném vyhláškou 418/2022 Sb. Rozdíly mezi první a druhou verzí standardu jsou v grafické i textové části ÚP.

Změny, které se propisují do obou částí 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 a typ šrafy

Dále jsou vypsané změny v grafické části, které se neobjeví v čistopisu Změny č.19b, 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

j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.19b se vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby nemění, nevznikají tak nové zastavitelné plochy.

k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

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.19b k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Většina řešených ploch byla již vyhodnocena k záboru v předchozích změnách. Změnou č. 19b dochází k záboru pouze na části plochy Z.6_JA. 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:

7.29.01

- | | |
|----|--|
| 7 | klimatický region |
| 29 | hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě |
| 01 | číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy |

Předpokládané zábery ZPF v důsledku řešení návrhu Změny č.2

OZN.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY V HA					
				I	II	III	IV	V
Z.6_JA	Rekreace individuální	2,77	ZÁBOR – ZMĚNA 19b			0,29		
			ZÁBOR V PŮVODNÍ ÚPD			2,22		0,26
Z.7_JA	Zemědělské všeobecné	0,29	VRÁCENO ZMĚNOU 19b			0,29		

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrženým řešením nedochází ke zvětšení plochy záboru ZPF. Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy využití *Rekreace individuální*. Zároveň dochází k navrácení stejné části do ZPF plochou Z.7_JA (0,29 ha).

Změnou č. 19b nedochází k záboru PUPFL.

I) uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

m) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

o) 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.19b obsahuje 7 stran (str. 1 - 7).

Grafická část

II.	Odůvodnění územního plánu	
II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 25000
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 5000