

ZMĚNA Č. 21

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



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:	

Prosinec 2025

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.283/2021Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	5
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování	5
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	5
h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....	5
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	5
j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	15
k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	16
l) uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	18
m) vyhodnocení připomínek	19
n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	19
o) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	19

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,

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 3.2.2025 odsouhlasilo zahájení procesu pořizování změny ÚP. Podněty byly předány pořizovateli, který zpracoval Zadání změny a požádal o stanoviska SEA/NATURA. Zastupitelstvo pak 23. června 2025 schválilo Zadání změny. K předání podnětů v Zadání došlo 9. července. Usnesením Rady Města došlo k doplnění Zadání, a proto pořizovatel požádal dne 10.10.2025 o doplňující stanovisko SEA/NATURA. Po zpracování Návrhu změny je vyvoláno Společné jednání s dotčenými orgány a veřejné projednání.

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

Změna č. 21 ÚP Hluboká nad Vltavou (dále jen Změna č.21) se zabývá podněty, které přišly od občanů, Osadního výboru Purkarec a Města Hluboká nad Vltavou. Jednotlivé podněty jsou popsány v komplexním zdůvodnění.

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 oblasti 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.21 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., 4b, 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 průběhu zpracování Změny č.21 nabyla účinnosti aktualizace ZÚR 4b., kterou se mění značení a grafické vymezení ploch ÚSES. Pro soulad Změny č. 21 a dokumentace ZÚR byly tyto prvky aktualizovány, což je detailně popsáno v komplexním zdůvodnění níže.

Změna č. 21 je v souladu s dokumentací ZÚR v platném znění.

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.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Území ÚP Hluboká nad Vltavou obsahuje záměry uvedené v Územním rozvojovém plánu týkající se

- Dopravy:
 - Silniční – koridor DS21
 - Drážní – koridor DD16
- Technické infrastruktury
 - Elektroenergetika – koridor TE20 a TE7
- Plocha a koridorů ÚSES

Žádný z uvedených záměru nezasahuje do území řešené změny, změna ÚP je tudíž v souladu s Územním rozvojovým plánem vydaným vládou České republiky.

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

Dle ÚSK se oblast ÚP Hluboká nad Vltavou nachází ve *Vltavo-hlubocké krajinné oblasti* s označením 19 a v jižním cípu ÚP v *Českokbudějovické krajinné oblasti* s označením 17.

Cílovou kvalitou Oblasti 19 je členitá krajina vltavského údolí, lesnatá krajina rekreačně atraktivní nádrže Hněvkovice, drobná sídla zemědělsky využívané krajiny a harmonická krajina okolí zámku Hluboká. Zásadami pro zachování či dosažení těchto cílových kvalit je: zachování kompaktních lesních celků minimalizací fragmentování liniových staveb, realizace protierozních opatření, zachování rázu krajiny, respektování estetických hodnot, směřování rozvoje rekreace do okolí Hluboké či Hněvkovické nádrže, redukce negativního dopadu pohledového vnímání nových staveb.

Většina věcných změn územního plánu se řeší uvnitř sídel a nemá vliv na cílové kvality krajiny vltavského údolí. Pouze vymezení nových zastavitelných ploch v oblasti zemědělského areálu při komunikaci spojující Municode a Hlubokou mohou mít vliv na bezprostřední okolí. Vzhledem k respektování estetických hodnot a redukci negativního vlivu pohledového vnímání byly nové plochy T.6_HL a Z.60_HL řešeny s citlivostí k okolí. Konkrétně byly okolo těchto ploch navrženy plochy zeleně pro redukci negativního dopadu pohledového vnímání.

Cílovou kvalitou Oblasti 17 je přehledná zemědělská krajina s mozaikou různě velkých ploch různého využití. Zásady pro zachování cílových kvalit vyzdvihují zachovávání mozaiky různě velkých ploch, zachování stávajícího rázu a respektování estetické hodnoty krajiny.

Tato oblast zasahuje do území ÚP Hluboká jen v malé části na jihu. Z řešených podnětů do oblasti spadá svým rozsahem a typem změny pouze přestavba lokality Zvolenovská. Jedná se o dvě plochy transformace T.6_HL a T.10_HL v zastavěném území obce, které jsou řešeny v rozsahu vhodném k lokalitě s respektem k zachování stávajícího rázu krajiny. Nejedná se tedy o volnou krajinu, ale o urbanizované území, kde nemůže být řeč o zachování zemědělské krajiny.

Vzhledem k výše uvedenému je Změna č. 21 ÚP Hluboká nad Vltavou v souladu s ÚSK Jihočeského kraje.

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

Věcnými změnami změny č. 21 se nemění vazby na územní plány okolních obcí. Jedná se o změnu uvnitř území ÚP, kdy dochází ke změně využití ploch a rušení zastaralých VPS, týkajících se pouze řešeného sídla. Vazby z hlediska širších vztahů zůstávají zachovány.

V průběhu vypracovávání návrhu pro veřejné projednání Změny č. 21 došlo k nabytí účinnosti aktualizace č. 4b ZÚR, v návaznosti na tuto aktualizaci byly změny prvky ÚSES. Z hlediska širších vztahů nebudou jednotlivé prvky ÚSES navazovat, dokud nebudou mít okolní obce aktualizované ÚP dle AZÚR 4b a navazujících ÚAP.

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. 21 řeší velké množství podnětů, které by se daly rozdělit na několik skupin. První skupinou jsou nově vznikající plochy. Typově se jedná o plochy pro bydlení či rekreaci, které navazují na zastavěné území a doplňují stávající zástavbu. Další skupinou jsou transformační plochy, kdy je navržena přestavba drobných ploch bydlení na plochy občanského vybavení. Jde o malé provozy typu minipivovar, zmrzlinový stánek. Další plochy přestavby mění zastavěné plochy pro zemědělskou výrobu na bydlení a jedná se tedy o novou náplň brownfieldů, které hledají svou novou funkci. Poslední skupinou je rušení zastaralých VPS, které již v této době nemají opodstatnění.

Z výše uvedeného popisu je Změna č. 21 v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Většina řešených podnětů není v rozsahu, který by mohl mít vliv na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a ochranu nezastavěného území. Výjimku tvoří přestavba dvou větších ploch transformace, kde vznikají nové plochy pro bydlení v ploše zemědělského areálu mezi Municemi a Hlubokou a areálu Sudárny. Před vydáním této změny došlo k prověření daných lokalit a návrhu vhodného druhu zástavby s ohledem na sousední pozemky a hospodárné využití ploch v zastavěném území.

d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.283/2021Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č.21 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. 21 je zpracována v souladu s obsahem změny a usnesením zastupitelstva.

Z platného zadání byl vypuštěn záměr č. 5 a část záměru č. 12 z důvodu, že věcná stránka záměrů nespádá svou podrobností do Změny ÚP, ale do změny podrobnější dokumentace, konkrétně Územního plánu zóny odpovídající lokality.

V podnětu číslo 10 byla upravena zastavitelnost dle aktuálního stavebního záměru na maximální hodnotu 15%.

Dále byl ÚP uveden do souladu s nadřazenou dokumentací, konkrétně se ZÚR JČK po změně č. 4b, která upravila regionální a nadregionální prvky ÚSES. V rámci zachování funkčnosti systému ÚSES byly v návaznosti na prvky ÚSES ze ZÚR upraveny i prvky lokální.

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

V souladu se stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje nebylo vyhodnocení zpracováno.

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. 21 obsahuje více podnětů od občanů, Osadního výboru Purkarec a Města Hluboká nad Vltavou. Dále je součástí zadání požadavek na aktualizaci zastavěného území a převedení využitých zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných. Dále byl aktualizován celý systém ÚSES v souladu s platnými ZÚR JČK (po nabytí účinnosti změny č. 4b) a Plánem místního ÚSES pro ORP České Budějovice.

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

- 1) Transformace plochy Výroba zemědělská a lesnická (VZ) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na hranici katastrálních území Munice parc. č. 315/2, 410 a 315/20 a Hluboká nad Vltavou parc. č. 360/3, 360/4, st. 860, st. 861, 360/5, st. 859, st. 862, st. 1959, st. 1185/1 a 360/6.

Plocha je označena **T.6_HL**.

Jedná se o změnu funkčního využití ploch na podnět vlastníka dotčených nemovitostí. Stávající zemědělský areál plánuje ukončit činnost z důvodu špatného stavebně-technického stavu dílčích nemovitostí. Vzhledem k umístění areálu v blízkosti sídel Munice a Hluboká nad Vltavou vlastník nepovažuje za vhodné či dokonce možné zemědělský areál dále rozvíjet. Transformace území na plochy SU by mělo předejít celkovému úpadku území a vzniku brownfieldu. Jedná se o území velikosti 3,26ha.

Území je vzhledem ke své poloze mezi oběma sídly a tedy dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i na veškerou vybavenost zejména v Hluboké nad Vltavou výhodné pro transformaci na plochu bydlení. Při neustálém nedostatku zastavitelných ploch na Hluboké je přirozené a žádoucí přestavovat již dosluhující zemědělské areály na obytné lokality s možným doplněním o občanskou vybavenost. Stávající areál je obklopen kvalitní vzrostlou zelení, kterou je vhodné zachovat, což ÚP reflektuje. Z části areálu byl tedy vyčleněn pás zeleně (ZU), který obklopuje zastavitelnou plochu SU a vytváří přechod mezi zástavbou a volnou krajinou - plocha je označena **T.7_HL**.

Jelikož byla řešená lokalita vyhodnocena jako vhodné místo pro novou obytnou výstavbu a jelikož v Hluboké nad Vltavou dochází k rychlé zástavbě zastavitelných ploch a tím k jejich neustálému nedostatku, byla plocha původního areálu rozšířena ještě severním směrem, kde byla vymezena plocha SU označena **Z.60_HL**. Tato je také obklopena zelení, nová plocha zeleně ZU je označena **Z.61_HL**.

Plocha T.6_HL má výměru 2,55 ha, druhá zastavitelná plocha SU Z.60_HL má rozlohu 1,97 ha.

Plochy zeleně T.7_HL a Z.61_HL mají výměru 0,72 ha a 2,04 ha.

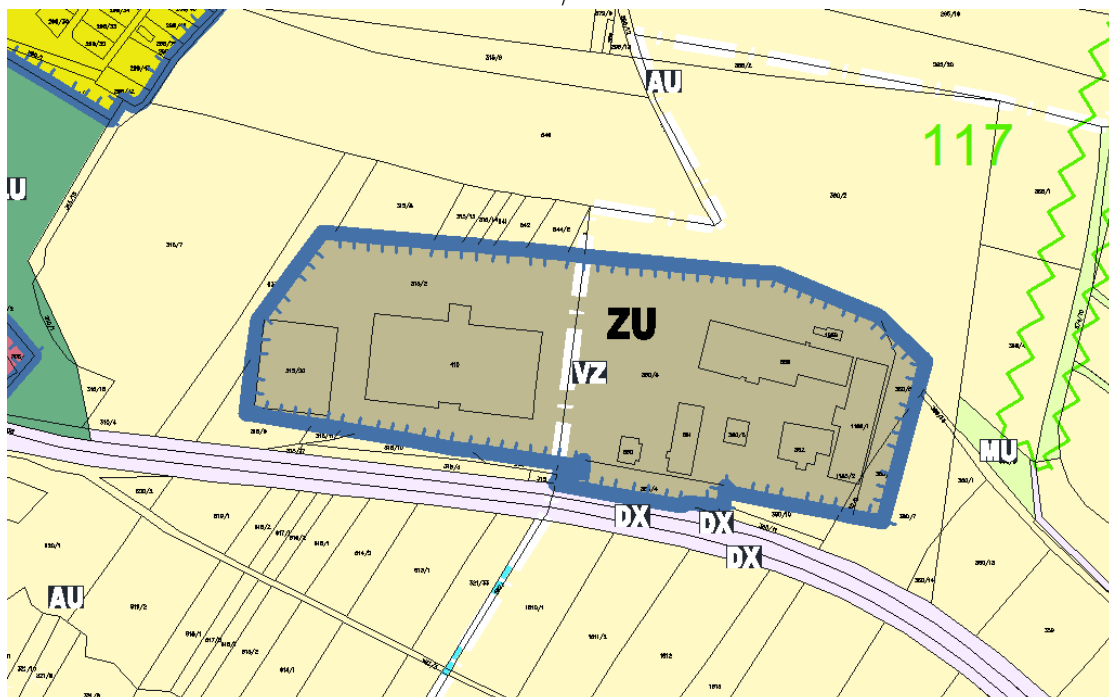
Do podmínek využití nově navržených ploch byla stanovena podmínka dopravního a technického napojení lokality Z.60_HL, které bude provedeno přes plochy T.6_HL, T.7_HL a Z.61_HL.

Prostorové regulativy plochy T.6_HL umožňují výstavbu bytových domů o podlažnosti 3.NP + ustupující podlaží. Lokalita Z.60_HL umožňuje výstavbu rodinných domů solitérních, dvojdomů či řadovek. Urbanistický návrh umožňuje výstavbu vyšších objektů směrem ke komunikaci, od které budou zároveň clonit navazující nižší zástavbu. Umožněním vyšší zástavby dojde zároveň k hospodárnějšímu a ekologičtějšímu využití pozemků a potřeby menšího záboru půdy. Směrem na sever je navržena naopak drobnější a nižší zástavba pro pozvolný přechod do volné krajiny. Aby nedocházelo k dalšímu nežádoucímu rozrůstání lokality do nezastavěného území a aby nenavazovaly zahrady rodinných domů přímo na obdělávaná pole, je kolem zastavitelných ploch navržen dostatečně široký pás zeleně. Ten je z části vymezen v místech stávajících vzrostlých stromů, které budou postupně doplňovány podél celé lokality. Tento pás umožní zároveň prostupnost krajiny podél zastavěného území a nevznikne tak nepřirozená bariéra v krajině.

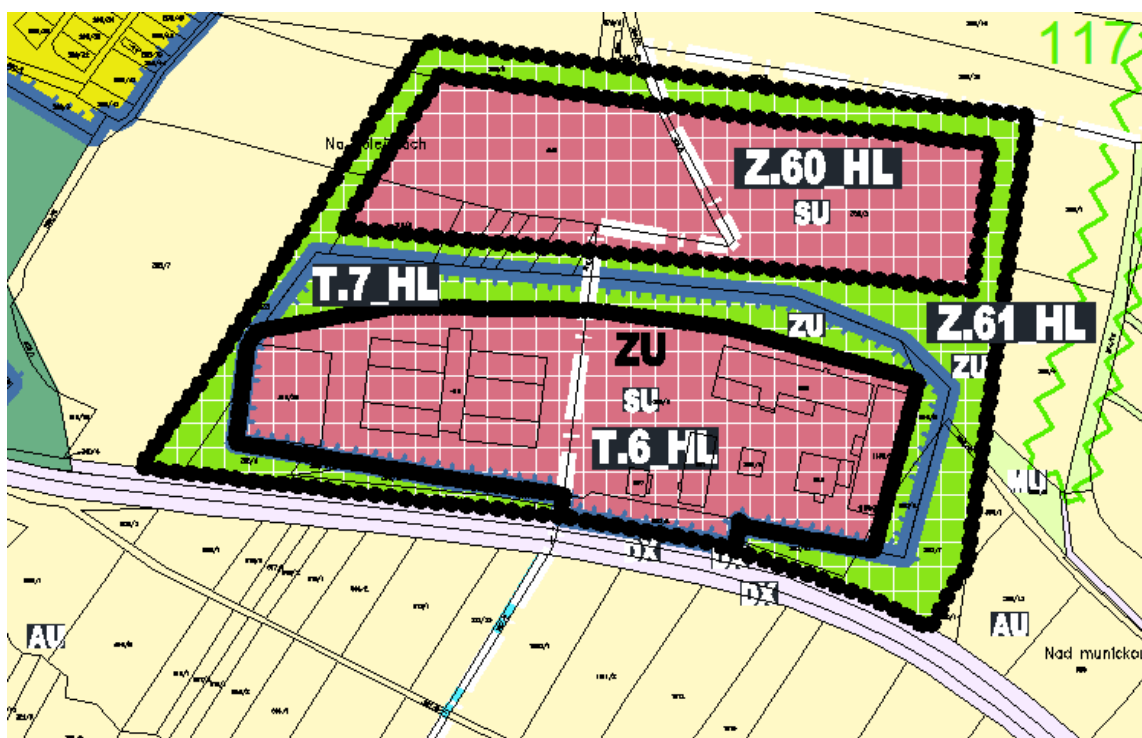
V rámci úprav dané oblasti byly provedeny drobné změny v ohraničení zastavěného území. V původní variantě byl mezi zastavěnou plochou a komunikací malý cíp území AU (pozemek p.č. 360/12 o 45m²), který je nově připojen k zastavěnému území plochy T.6_HL. Na druhém kraji vjezdu do areálu (západní okraj pozemku p.č. 360/4) bylo zastavěné území srovnáno s hranicí pozemku.

Plochy p.č. 360/4 a 360/12 vymezují oblast vjezdu do stávajícího areálu a i do budoucna je tento vjezd zachován pro přístup k novým plochám SU.

Pro přehlednost jsou přiloženy výřezy oblasti před transformací a po ní a letecký snímek dané oblasti



Výřez hlavního výkresu úplného znění po změně č.20



Výřez hlavního výkresu po změně č.21



Letecký snímek oblasti ze serveru mapy.cz

- 2) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Rekreace – zahrádkářské osady (RZ) na pozemku č. 93 v k.ú. Hroznějovice.
Plocha je označena **Z.5_HR**.
Jedná se o pozemek velikosti 0,04 ha, který přímo navazuje na plochy rekreace. Řešená plocha je mimo prvky ÚSES. Vzhledem k poloze, velikosti pozemku a typu okolních ploch je tato změna vhodným rozvojem území.
- 3) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na jižním okraji Kostelce, p.č. 631/31, k.ú. Kostelec.
Plocha je označena **Z.15_KO**.
Řešený pozemek velikosti 0,44ha navazuje na zastavěné území obce. Pozemek je ideálně dopravně obslužitelný a nevyžaduje budování nových zpevněných ploch pro komunikace. Změnou dojde k rozšíření stávajících zastavitelných ploch a k přirozenému zarovnání zastavěného území. Doplnění nových zastavitelných ploch odpovídá poptávce po rozšiřování bytového fondu v Kostelci, která se projevuje probíhající výstavbou nových rodinných domů.
- 4) Změna plochy Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) na plochu Rekreace individuální (RI) na pozemku p.č. 103 v k.ú. Hroznějovice.
Plocha je označena **Z.6_HR**.
Z řešeného pozemku byla vymezena plocha o velikosti 0,12 ha přiléhající k místní komunikaci obsluhující stávající plochy rekreace. Regulativ pro výstavbu v této ploše udává minimální plochu pozemku 600m², z čehož vyplývá výstavba maximálně dvou rekreačních objektů. V dané lokalitě se jedná o vhodný rozvoj, který svým objemem nenaruší ráz území. Vhodná poloha plochy přímo u stávající komunikace nevyžaduje budování nové dopravní infrastruktury.
- 5) Vypuštění plochy VPS v oblasti dopravní infrastruktury označené **VD.1_PU** v severozápadní části sídla Purkarec, p.č. 234/5, 234/10, 234/4, 234/7, 234/12, 2333/2, 229/4, 157, 228/4, 22/1, 25/1, 26, 29/1, 814/1, 30/1, 32/4 v k.ú. Purkarec.
Podnět vzešel od Osadního výboru Purkarec. VPS je již zastaralá, v rámci stávající zástavby je tato komunikace velmi těžko realizovatelná.
- 6) 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 VT.E2_HL. Společnost EG.D. a.s. dle stanoviska přiloženého žadatelem ustupuje od záměru vybudovat tuto trafostanici. Její zákres v koordinacním výkrese již nemá opodstatnění.

- 7) Transformace plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) na plochu Občanské vybavení všeobecné (OU) - využití pro vzdělání, sport, volnočasové aktivity a ubytování. Plocha se nachází na jihovýchodním okraji k.ú. Hluboká nad Vltavou, p.č. 2015, 2017 a p.č. st. 613 v k.ú. Hluboká nad Vltavou – část Bezdravská Bašta

Plocha je označena **T.8_HL**.

Areál Bezdravské Bašty je v současné době využíván pro sportovní, vzdělávací a rekreační účely. Dle stávajícího územního plánu lze pro tento účel využívat pouze 100m², což není pro rozvíjející se areál dostačující. Využití plochy jako občanské vybavení všeobecné odpovídá navazujícím plochám v lokalitě.

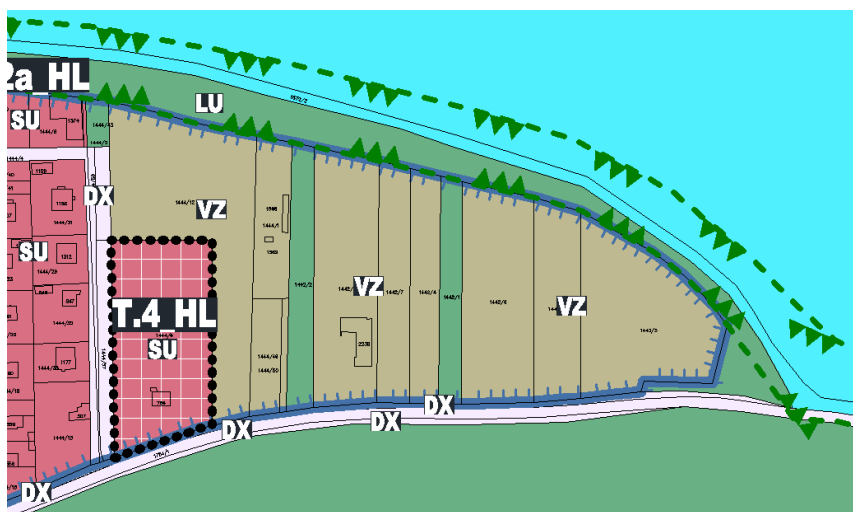
Z výše uvedených důvodů je vhodné danou lokalitu transformovat na plochu občanského vybavení.

- 8) Rozvoj lokality Hluboká nad Vltavou –Zvolenovská (Sudárna). Rozšíření plochy **T.4_HL** Smíšené obytné všeobecné (SU) z původních p. č. 1444/6 a p.č.st. 786 na 1444/57, 1444/2 a 1444/12 čímž dochází k rozšíření plochy na úkor přilehlé plochy VZ a plochy DX ze západní strany. Prostor stávající komunikace je ponechán s ohledem na minimální možnou šířku veřejného prostranství pro obsluhu rodinných domů v šířce 8,0 m. Tato šířka je dostatečná pro pohodlnou obsluhu stávajících rodinných domů v kolmé části ulice Zvolenovská. Budoucí zástavbu je nutné řešit s ohledem na polohu inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.

Zadání Změny dále ukládá prověření možného rozvoje celé lokality. V návaznosti na tento požadavek byla vymezena plocha **T.10_HL** na východním cípu území. Vzniká plocha Smíšená obytná všeobecná (SU) na p. č.1442/6, 1442/5 a 1442/3. Dojde tak k přirozenému rozšíření stávající enklávy bytových a rodinných domů v místě, kde je zajištěna dobrá dopravní dostupnost i napojení na všechny potřebné inženýrské sítě. Vzhledem k poloze nově navrhovaných ploch, u kterých se předpokládá samostatné napojení na ulici Zvolenovská, zároveň nedojde k negativnímu vlivu na plochy stávající. Doplnění nových domů včetně přehledné uliční struktury naopak vytvoří z této oblasti plnohodnotnou obytnou lokalitu a ne jen nepřehlednou směs různých funkcí. K rozvoji lokality přispělo i vybudování chodníku podél ulice Zvolenovská v nedávné době.

Vzhledem k charakteru okolní zástavby v části „Sudárna“ se v části navazující na ulici Zvolenovskou do vzdálenosti 70 m od hrany komunikace umožňuje výstavba bytových domů o podlažnosti 2np + podkroví (ustupující podlaží), ve zbytku lokality se předpokládá výstavba solitérních rodinných domů nebo dvojdomů.

Pro přehlednost přiloženy výřezy oblasti před transformací a po ní, letecký snímek dané oblasti ze serveru mapy.cz a zakreslení inženýrských sítí.



Výřez hlavního výkresu úplného znění po změně č.19b



Výřez hlavního výkresu po změně č.21



Letecký snímek oblasti ze serveru mapy.cz



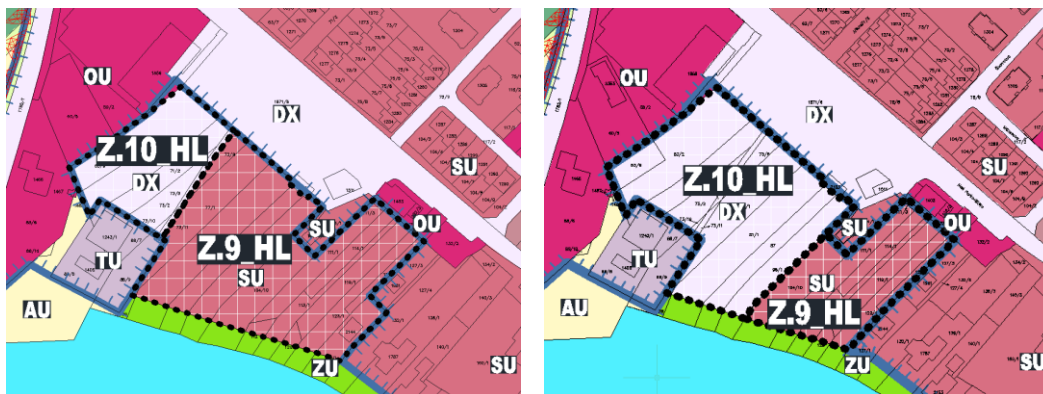
Výřez hlavního výkresu se zakreslením inženýrských sítí v oblasti

- 9) Podnět č. 9 řeší zastavitelnost plochy Rekreační na p.č. 780/10 v k.ú. Jeznice. Tato plocha prošla změnou značení z důvodu překlacení ÚP do Jednotného standardu. Původní značení RI.Z1.1 je nyní Z.5_JE. V Textové zprávě – v tabulce seznamu ploch je limit maximální zastavěnosti zvýšen z 5% na 15%, což je limitní hodnota vzhledem k charakteru okolního území.
- 10) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na jižním okraji sídla Purkarec. Změna se týká parcely č. 673/1 v k.ú. Purkarec.
Plocha je označena **Z.24_PU**.
Návrhová plocha velikosti 0,18 ha se nachází na okraji zastavěného území obce, vzniká redukcí návrhové plochy Z.20b_PU – Občanské vybavení – golf. Z druhé strany řešené plochy se nachází zalesněné pozemky, nepředpokládá se, že by řešená plocha sloužila pro golf. Plocha SU navazuje na zástavbu rodinných domů, jedná se o vhodný rozvoj dané oblasti.
- 11) Město Hluboká nad Vltavou podalo 6 podnětů:
 - 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 napravlí nesoulad Územního plánu Hluboká nad Vltavou (ÚP) a Územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou – město (ÚPnZ). V ÚP je tato plocha součástí parkové zeleně a naopak v ÚPnZ je součástí občanské vybavenosti. Nesoulad je napraven změnou plochy ÚP do plochy Občanské vybavení všeobecné (OU), což odpovídá i majetkovým poměrům a reálnému stavu, kdy území patří k areálu základní školy.
Plocha je limitována hranicí Evropsky významné lokality Hlubocké hráze - budoucí zástavba bude tuto hranici respektovat a bude v dalším stupni dokumentace posouzena Oddělením ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje z hlediska vlivu na EVL.
 - 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 všeobecné (TU) a

pozemek 348/3 v ploše Smíšené obytné všeobecné (SU), dále do plochy spadají p.č. st. 890, 668 a 1058. Nově vzniklá plocha Doprava jiná (DX) je označena **T.9_HL** a má 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. Parkoviště bude sloužit primárně pro potřeby rodičů dětí navštěvujících areál školy a nepředpokládá se proto narušení okolní obytné zástavby.

- 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 a 300/68 se navrhuje výstavba parkovacích stání. V tomto případě je plocha v ÚP součástí plochy OU, ale v ÚPnZ se jedná o plochu Zeleň veřejná (ZV), která se bude měnit na plochu OU. Ve Změně ÚP se tento podnět neprojeví.
- 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 dané oblasti jsou dvě návrhové plochy **Z.10_HL** (Doprava jiná - DX) a **Z.9_HL** (Smíšená obytná všeobecná - SU). Plocha DX se rozšiřuje z 0,5ha na 1,18 ha na úkor plochy SU z 1,33 ha na 0,66 ha. Zároveň přechází část plochy SU (p.č. 127/1 a p.č.st 2144) do stabilizované plochy. Výsledná velikost plochy Z.9_HL je 0,59 ha.

V této oblasti je zapotřebí kapacitně navyšovat parkovací místa pro turisty, která zejména v letní sezóně nebo při pořádání masovějších akcí nestačují. 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.



Oblast před a po Změně č. 21

- e. Zvýšení zastavěnosti sportovního areálu na parc.č. 1313, 1314/1 1315/3, 1315/4, 1314/5, 1840/1, 1840/2 v k.ú. Hluboká nad Vltavou a p.č. 311/2 a 311/8 v k.ú. Bavorovice.
Souběžně s vypracováním této Změny se řeší i Změna ÚPnZ zóny – Město, kde mají tyto plochy stanovené regulativy. Podnět Města na rozšíření zastavěnosti se tedy projeví v ÚPnZ zóny, ve Změně ÚP zůstane ponechaných 25% obecně pro tento druh plochy.
Zároveň je území sportovních ploch v ÚP uvedeno do souladu se zónou. Tudíž je plocha Z.14_BA uvedena do stavu a plocha jižně od ní převedena do návrhu a je nazvána Z.17_BA. Obě z těchto měněných ploch patřily do využití Občanské vybavení – sport – golf, což v tomto území pozbývá smyslu. Golf v této oblasti není a v plánu je sportovní využití obecně, proto obě plochy pozbýly označení „g“.
- f. Posunutí plochy zeleně v k.ú. Hluboká nad Vltavou, část Křesín, p.č. 1127/70, 1127/3, 1127/71, 1127/69, 1127/1.
Posun se týká plochy **Z.28_HL** a zároveň je rozšířena přilehlá plocha VU.
Záměr se týká výstavby cyklostezky a s tím spojeného posunutí zeleného pásu na sever (plocha Zeleň všeobecná Z.28_HL). Plocha Smíšená obytná všeobecná (SU) tak bude redukována (Z.27_HL z 1,9ha na 1,88ha) Plocha Výroba všeobecná (VU) bude rozšířena o 0,10ha. Samotná plocha Z.28_HL se zmenší z 0,49ha na 0,41ha.
Pás se posouvá z důvodu vlastnických vztahů a aktuálního stavu v území, v nové poloze bude cyklostezka na pozemcích ve vlastnictví města Hluboká nad Vltavou.

- 12) Změna plochy Výroba všeobecná (VU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na pozemku p.č. 1769/3 v k.ú. Hluboká nad Vltavou – lokalita u Vlakové stanice Hluboká nad Vltavou – Záměstí.
Plocha je označena **Z.56_HL**.

Žadatel je vlastníkem sousedního pozemku využití VU (stabilizované) a plánuje výstavbu RD vedle své provozovny. Oblast navazuje na zastavěné území využití SU a vzhledem k vlastnictví je tato změna logickým rozvojem oblasti. Plocha obytná navazuje na sousední stávající obytnou výstavbu. Stávající plocha změn Z.41_HL bude redukována z 0,44 ha na 0,33 ha. Nově vzniklá plocha Z.56_HL má výměru 0,13 ha.

- 13) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Občanské vybavení – sport (OS) na pozemku p.č.355 v k.ú. Hluboká nad Vltavou. Do nově vzniklé plochy je zahrnuta i část pozemku p.č. 354. Je to proužek mezi pozemkem 355 a komunikací.

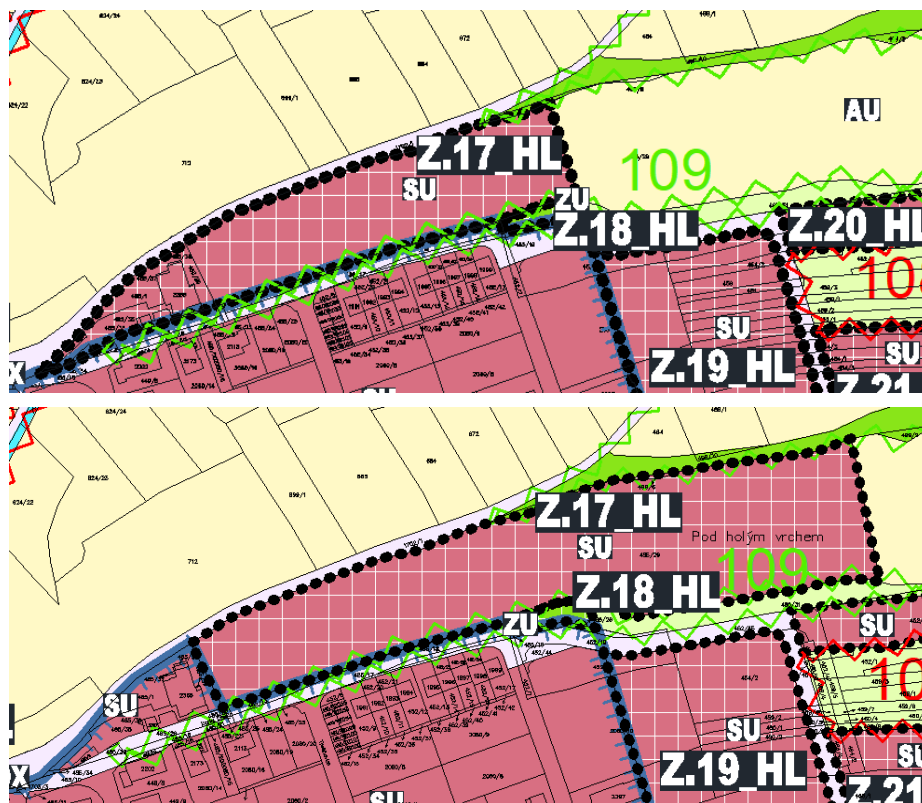
Nově navržená plocha je označena **Z.57_HL**.

Jedná se o plochu na okraji zastavěného území momentálně nevyužívanou, pokrytou trvalým travním porostem. Žadatel plánuje na ploše vytvořit sportovní – rekreační plochu pro obyvatele rychle se rozvíjející přilehlé obytné lokality. Venkovní sportoviště by bylo využíváno i žáky základní školy, která se nachází v docházkové vzdálenosti. Sportovní a relaxační prvky budou doplněny stávající i novou vzrostlou zelení v návaznosti na porosty kolem historického lomu, takže dojde k vytvoření přirozeného předělu mezi zastavěnou částí obce a zemědělskými plochami.

Nově vzniklá plocha Z.57_HL má výměru 0,46 ha.

- 14) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) 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 **Z.17_HL** využití SU. Lokalita navazuje na obytnou zástavbu a vhodně ji doplňuje. Řešené pozemky mají jednoho vlastníka, který si již nechal zpracovat územní studii. Změna řeší komplexní proměnu plochy Z.17_HL. V západním cípu plochy je již stabilizovaná zástavba, která změnou přechází do zastavěného území. V západní části je tedy plocha Z.17_HL redukována a je rozšiřována východním směrem. Nová východní hranice lokality je navržena v návaznosti na komunikaci ležící jižním směrem tak, aby se dala celá lokalita propojit a zároveň uzavřít. Rozšíření zastavitelné plochy vychází z prudkého rozvoje lokality, kde se dokončuje výstavba jižně od plochy Z.17_HL a je tedy poptávka po přípravě dalšího území. Vzhledem k vlastnictví celé plochy Z.17_HL jedním vlastníkem a vzhledem k zpracování studie, je z plochy snata povinnost zpracování územní studie. Plocha Z.17_HL se rozšiřuje z 0,96 ha na 1,68 ha.



Oblast před a po Změně č. 21

- 15) Transformace plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) na plochu Občanské vybavení všeobecné (OU) na pozemku č. 5/1 v k.ú. Bavorovice.

Plocha je označena **T.1_BA**.

Záměr žadatele je vystavět v ploše minipivovar s výčepem a několika pokoji pro ubytování. Stávající funkční využití umožňuje občanskou vybavenost do 100m², což není dostačující. Záměr malé občanské vybavenosti s ubytováním nemůže nijak narušit okolní obytnou zástavbu a naopak má potenciál vhodně doplnit stávající urbánní strukturu o novou funkci, která bude znamenat oživení sídla.

- 16) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Občanské vybavení všeobecné (OU) na pozemku p.č. 241/2 v k.ú. Hluboká nad Vltavou.

Plocha je označena **Z.59_HL**.

Vzhledem k velikosti plochy a jejího umístění mezi zastavěné území a vodní plochu (náhon MVE), není plocha využitelná k zemědělským účelům. Na ploše je uvažován prodej drobného občerstvení a s tím spojená pobytová zóna a parkování. Do plochy Z.59_HL je připojen i pozemek 241/1 a 2033/1 a část pozemku 2033/2. Tyto pozemky tvoří úzký proužek ZPF mezi vodní plochou a dotčeným pozemkem, který by sám o sobě nedával smysl.

V průběhu zpracování změny č. 21 byly prověřeny plochy, u kterých bylo uloženo prověření využití územní studií. Některé z ploch již mají zpracovanou územní studii dostupnou na webových stránkách města.

Jedná se o plochy:

k.ú. Bavorovice: Z.5_BA (US)

k.ú. Hluboká nad Vltavou: Z.30_HL (US), Z.17_HL (US), Z.44a,b,c_HL(US), Z.7_HL (US)

k.ú. Kostelec –Z.12_KO (US),

k.ú. Purkarec –Z.12_PU

k.ú. Jeznice –Z.1_JE (US)

k.ú. Jaroslavice u Kostelce –Z.6_JA

Tyto plochy jsou nyní ve výkrese základního členění značeny jiným typem šrafy s poznámkou v legendě, že již mají zpracovanou územní studii.

Součástí zadání byla **aktualizace zastavěného území**, Změnou č. 21 dochází k rozšíření zastavěných území o tyto plochy: plocha Z.10_KO (0,12ha) v ploše smíšené obytné všeobecné v jihozápadní části Kostelce, plocha T.1_LI (0,42ha) na jihovýchodním okraji sídla Kostelec, , část plochy Z.17_HL (0,17ha) v lokalitě Holý vrch na Hluboké a část plochy Z.9_HL (0,07ha) v centrální části Hluboké. Celkově se jedná o **0,78ha**.

Dále je převedena plocha skládky Z.8_MU u Munic do stabilizovaných ploch.

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 ÚP 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, které byly zpřesněny dle místních podmínek s ohledem na podrobnější měřítko ÚP. Konkrétně se jedná o tyto prvky:

NRBK 60 – Štěchovice – Hlubocká obora - biokoridor rozdělen do jasně definovaných úseků

písmeno A značí vodní ekosystém – nový kód **NRBK 60A_6** (úsek: RBC 179 – NRBC 26), zpřesnění grafiky

písmeno B značí mezofilní ekosystém – nový kód **NRBK60B_11** (úsek: RBC 168- NRBC 26), zpřesnění grafiky

RBC 764 – U Bočků – původně nezasahoval do řešeného ÚP, nyní malý cíp na severu území nese nový kód **RBC 179** – zpřesnění (rozšíření) grafiky

RBC 765 – Němčice – nový kód **RBC 189**, zpřesnění grafiky

RBK 123 - Němčice - Hlubocká obora do ÚP nově vložený, propojuje lokální biocentra

RBK 4030 - Horní Bukovsko – Němčice (K doktorovu lomu) – nový kód **RBK 111**, zpřesnění grafiky

NRBC 26 – kód zůstává, zpřesnění grafiky

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

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

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

RBK 3036 – nový kód **RBK 176** a 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. Úpravy jsou vypsány dle lokalit:

ÚP Vlkov:

- LBK.97 doznal drobného rozšíření, tak aby doléhal až na hranici s ÚP Vlkov
- LBC.1442 byl rozšířen a LBK.42 byl zrušen dle Plánu místního ÚSES, tudíž došlo ke změně a biokoridor plnoplošně nenavazuje na sousední LBK.0057 a LBK.0058 v ÚP Vlkov. Prvky jsou nicméně propojeny byť ne plnou měrou, funkčnosti systému je zachována a pro zpracování příští Změny dokumentace ÚP Vlkov lze doporučit aktualizaci lokálních prvků ÚSES

ÚP Hosín:

- LBK.96 s navazujícím LBC.97 a LBK.98 zrušen. Vzhledem k tomu, že navazující biokoridor v ÚP Vlkov je návrhový, lze očekávat při následující změně ÚP úpravu zohledňující tyto změny.
- LBK.307 je nově vymezený, stejně tak LBC.193. Biocentrum zasahuje do území ÚP 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.

ÚP Dasný:

- LBK.299a je nově vymezený a přímo navazuje na nově vymezené LBC.2011 na území ÚP Dasný. Pro dosažení funkčnosti systému je za potřebí aktualizovat prvky ÚSES v první řešené změně ÚP Dasný.

ÚP Zahájí:

- Místo LBC.73 jsou nově vymezeny dva biokoridory LBK.309 a LBK.311a, které jsou na hranici území ÚP Hluboká nad Vltavou a ÚP Zahájí cca 45m od sebe a oba mají navazovat na nové biocentrum v ÚP Zahájí, kde je momentálně pouze jeden biokoridor LBK.0311. Úprava v řešeném ÚP spočívá v rozšíření LBK.311a směrem k LBK.309 čímž dojde k jejich propojení a doplnění chybějící návaznosti. Pro budoucí změnu ÚP Zahájí lze doporučit aktualizaci lokálních prvků ÚSES.

ÚP Olešník:

- LBK.75 byl zrušen, ale v navazujícím ÚP Olešník je přímo propojen z LBK.0312 a následně LBC.0196. Pro zachování návaznosti je za potřebí aktualizovat prvky ÚSES v nejbližší řešené změně ÚP
- LBK.68 byl nahrazen LBK.321, trasa je obdobná, došlo k redukci na hranici s ÚP Olešník. Pro návaznost mezi ÚP je LBK.68 rozšířen na hranici území, kde pokračuje LBK.321.

Pro velké množství změn byly v textové části vytvořeny nové tabulky ÚSES. V grafické části jsou pro přehlednost znázorněny obě varianty prvků ÚSES, žlutou barvou jsou původní prvky ÚSES, aktualizované jsou zelenou barvou.

Novým vymezením regionálních či nadregionálních prvků ÚSES dochází ke kolizím se stávajícími lokálními biokoridory nebo biocentry (ať už se jedná o překryvy či mezery mezi jednotlivými prvky). Výsledné zakreslení prvků ÚSES bylo provedeno dle bodu (39) ZÚR: *Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území.*

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území

- (39) Pro prvky územního systému ekologické stability Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují následující:
- a. vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, tj. lze vkládat lokální biocentra do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich ekostabilizační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR,
 - b. u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,
 - c. u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,
 - d. v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,
 - e. vymezená biocentra a biokoridory musí být chráněny před změnou využití území, která by negativně ovlivnila stávající stupeň ekologické stability, a především zamezila plnění jejich migrační funkce (průchodnosti), před umisťováním záměrů, které nejsou slučitelné s hlavní funkcí těchto ploch, tj. funkcí přírodní; u biokoridorů je nutno dbát, aby jejich případné protnutí bylo, pokud možno, co nejkratší,
 - f. neobsazeno,
 - g. vymezení skladebných prvků ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, případně dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru, budou po ukončení těžby obnoveny v odpovídajícím charakteru, trase a v potřebném rozsahu, s výjimkou střetů prvků ÚSES a ložisek nerostů Černá v Pošumaví, Šebanov, Hořice na Šumavě-Muckov, Ponědražka, Val, Drahov-Krkavec, Hatín, Hatín-Jemčina, Třeboň, Holický u Staré Hlíný (v místě střetu s I. a II. zónou CHKO), Majdalena, Tušř, Dvory nad Lužnicí-Tušř, Tušř-Halámky a Halámky, kde převládají zájmy ochrany přírody nad případnou těžbou,
 - h. v případě střetu ploch ložisek nerostů Sudoměř-Štěkeň, Jistec II, Jistec, Krašovice, Týn nad Vltavou, Sudoměřice I, Dráčov, Veselí nad Lužnicí-Jatky, Veselí nad Lužnicí I, Veselí nad Lužnicí-Vlkov, Horusice, Horusice-Vlkov, Novosedly nad Nežárkou, Cep, Cep I, Suchdol nad Lužnicí, Hamr, Tušř, Tušř-Suchdol nad Lužnicí je těžba součástí tvorby ÚSES za podmínky následné rekultivace podporující funkci ÚSES, v případě ložisek Týn nad Vltavou, Sudoměřice i a Dráčov pak za současného splnění podmínky průběžné sanace ložiska, v případě budoucí těžby u ložisek Hamr, Kolence-Pecák a Kolence dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru.

Ve změně č. 20 došlo k převedení celého ÚP do jednotného standardu, ale před vydáním Změny č. 21 byly odhaleny nepřesnosti a chyby, které byly ještě v původní verzi. Konkrétně se jedná o popis lesních ploch – nyní jsou rozlišeny plochy lesní všeobecné, v oborách a v bažantnících. Také v textu je sjednocena barva plochy. Dále byl opomenut přepis úvodní části výpisu ploch zastavitelných a nezastavitelných před částí *Definice použitých pojmů* (kap f.).

Vše je barevně vyznačeno v textové části. V grafické části pak byla sjednocena legenda s textem, kdy pořadí ploch RZV odpovídá řazení ploch v textu.

Dále byla do výpisu ploch v textové části vrácena tabulka pro plochy silniční DS a dvě plochy změn označeny DS (Z.55_HL a Z.16_BA) byly převedeny do ploch DX, protože se nejedná o silnice I. třídy. Jedná se o formální úpravu grafické části.

Na základě jednání určeného zastupitele se zpracovatelem byly doplněny záměry vyplývající z nových žádostí veřejnosti a potřeb města. 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 v textové části – stávající detailní definice komplikovala stavební řízení a byla nad rámec jakékoliv legislativy. Zároveň nepřinášela svému okolí jakoukoliv přidanou hodnotu a v mnoha ohledech šla proti zákonitostem využitelnosti parcel.
V definici použitých pojmů kapitoly f) textové části bylo vypuštěno: *a jsou k sobě zrcadlově obrácené (s přípustným půdorysným posunem)*. Nově je tedy možná výstavba dvojdomu, kde jednotlivé domy nejsou totožné, což může mít naopak pozitivní vliv na domy v okolní zástavbě.
- Doplnění slova ve výčtu objektů nepřípustného využití ploch SU, SM a SX: Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky, *maringotky* apod.). Jedná se o požadavek stavebního úřadu, který má za cíl jasnější výklad ÚP.
- Rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na řešenou plochu na rozhraní katastrální území Municode a Hluboká nad Vltavou – viz podnět č. 1.

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

V průběhu zpracování Změny územního plánu bylo prověřeno celé území z hlediska zastavěných ploch. Plocha územního plánu Hluboká nad Vltavou se neustále vyvíjí, je to oblast, která je lákavá jak svou polohou, tak příjemným životním prostředím. Zejména se to týká samotné centrální části Hluboké (k.ú. Hluboká nad Vltavou), kde je zájem o pozemky enormní. Už jen samotné zadání Změny obsahující 16 zpracovávaných podnětů naznačuje zájem o rozvoj jednotlivých lokalit.

V rámci změny bylo aktualizováno zastavěné území a byly do něj přidány v nedávné době zastavěné plochy o výměře 0,78 ha. V nedávné změně 19a bylo obdobným způsobem zařazeno do zastavěného území 9,16 ha původně zastavitelných ploch, přičemž nových ploch k zastavění bylo navrženo jen 0,75 ha. Změna č. 19b nenavrhovala žádný nový zábor, změna č. 20 znamenala jen převedení ÚP do jednotného standardu. Z toho vyplývá, že v poslední době došlo k redukci zastavitelných ploch o cca 8 ha, čistě z důvodu probíhající intenzivní bytové výstavby.

Aktuální změna navrhuje navýšení zastavitelných ploch o cca 3 ha (3,96 ha navrženo a 0,78 převedeno do stavu). Jde v první řadě o rozšíření stávajících zastavitelných ploch - konkrétně se jedná o plochu rekreace Z.11_JA v sídle Jaroslavice, plochu Z.10_KO v ploše smíšené obytné všeobecné v jihozápadní části Kostelce, část plochy Z.17_HL v lokalitě Holý vrch na Hluboké a plocha T.1_LI na jihovýchodním okraji sídla Kostelec.

V návaznosti na rozvoj území se v rámci Změny vymezují nové plochy zastavitelných území:

- v severní části území při řece Vltavě v k.ú. Hroznějovice vznikají dvě malé plochy rekreace v místě, které je pro tento účel vhodné a odpovídá stávajícímu využití okolních pozemků v návaznosti na zastavěné území
- na okrajích sídel Kostelec a Purkarec jsou vymezeny nové plochy bydlení, které rozšiřují stávající zástavbu
- v rámci Hluboké nad Vltavou vznikají tři nové zastavitelné plochy, první je na západním okraji území v návaznosti na transformaci stávajícího zemědělského areálu, druhá je zastavitelnou plochou pro sport, která doplňuje stávající obytnou zástavbu, a třetí rozšiřuje oblast výstavby v lokalitě Holý vrch.

Výše zmiňované zastavitelné plochy svým rozsahem a způsobem využití vhodně doplňují řešené oblasti. Jsou výrazně doplněny plochami přestavby, což znamená, že již zastavěné plochy nejsou ponechány bez využití a nacházejí nové způsoby využití jako plochy pro bydlení, po kterých je v současnosti poptávka. K hospodárnému využití zastavěného území a zastavitelných ploch přispívá i přípustná bytová výstavba s vyšší podlažností tam, kde je to z urbanistického hlediska možné, která znamená několikanásobně lepší využití každé zastavěné 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.21 k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Část řešených ploch byla již vyhodnocena k záboru v předchozích změnách. 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.21

Č. ZÁMĚRU	OZN.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY (ha)						VYŇATO V RÁMCI PLATNÉ DOKUMENTACE (ha)
				I	II	III	IV	V	nový zábor celkem	
1)	Z.60_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	1,97				1,97		1,97	-
	Z.61_HL	Zeleň všeobecná (ZU)	2,04						2,04	-
	T.6_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	2,55	Transformace					0	2,55
	T.7_HL	Zeleň všeobecná (ZU)	0,72						0	0,72
2)	Z.5_HR	Rekreace – zahrádkář. osady (RZ)	0,04					0,04	0,04	-
3)	Z.15_KO	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,44			0,44			0,44	-
4)	Z.6_HR	Rekreace individuální (RI)	0,12	Parcela nemá evidované BPEJ (ostatní plocha)					0	-
7)	T.8_HL	Občan. vybavení všeobecné (OU)	0,29	Transformace					0	0,29
8)	T.4_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	1,49	Transformace					0	1,49
	T.10_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	1,35	Transformace					0	1,35
10)	Z.24_PU	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,18			0,03		0,15	0,18	-
11) a.	OU	Občan. vybavení všeobecné (OU)	3,40	Rozšíření plochy OU o pozemek 300/52 - parcela nemá BPEJ (ostatní plocha)					0	3,40
11) b.	T.9_HL	Doprava jiná (DX)	0,18	Transformace. Z řešených pozemků pouze p.č. 348/3 je zahrada (II. tř.) - již vyňato, ostatní bez BPEJ.					0	0,18
11) d.	Z.9_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,59	Plocha DX rozšířena na úkor plochy SU, která je zároveň z části převedena do zast. území.					0	0,59
	Z.10_HL	Doprava jiná (DX)	1,18						0	1,18

11) f.	Z.28_HL	Zeleň všeobecná (ZX)	0,41						0	0,41
12)	Z.56_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,13	Parcely nemají evidované BPEJ (ostatní plocha)					0	0,13
13)	Z.57_HL	Občanské vybavení – sport (OS)	0,46			0,17		0,29	0,46	-
14)	Z.17_HL	Smíšené obytné všeobecné (SU)	1,68			0,89			0,89	0,79
15)	T.1_BA	Občan. vybavení všeobecné (OU)	0,14	Transformace					0	0,14
16)	Z.59_HL	Občan. vybavení všeobecné (OU)	0,15	Transformace					0	0,15
celkem				0	0	1,53	1,97	0,48	6,02	

z toho nezastavitelné plochy zeleně

2,04Zdůvodnění navrhovaného řešení

Tato změna řeší větší množství ploch, které lze rozdělit do několika typů vzhledem k povaze záboru ZPF.

První typ je vynětí ploch záměrů 1), 2), 3), 10), 13), 14), kdy jsou vyňaty celé řešené plochy pro rozvoj území hlavně v oblasti bydlení, dále rekreace a sportu. Vynětí se týká celých ploch, ale reálné zastavění bude částečné dané možnou zastavitelností, zbývající plocha bude využita pro zeleň ať už v podobě zahrady či rekreační plochy.

Dalším typem řešených záměrů je transformace ploch v zastavěném území. Jedná se o v současnosti stabilizované plochy, kde se mění pouze způsob jejich zastavitelného využití, takže ze své podstaty už byly z hlediska ÚP ze ZPF vyňaty (poslední sloupec tabulky) a do součtu nově zabíraných ploch nespádají.

Posledním typem řešených záměrů jsou plochy, které již neměly BPEJ, což je taktéž vypsáno v tabulce.

Všechny záměry navazují na zastavěné území či řeší transformaci již stabilizovaného území. Potřeba vymezování nových zastavitelných ploch vychází z poptávky po nových stavebních parcelách, zejména pro bydlení. Hluboká nad Vltavou představuje díky své poloze nedaleko krajského města a díky krásné okolní přírodě a klidnému způsobu života na maloměstě žádanou lokalitu pro bydlení. Ve městě se navíc nachází plnohodnotná technická a občanská vybavenost, která odpovídá spíše daleko větším městům než městečku s cca 5000 obyvateli. Všechny tyto faktory jsou předpokladem pro další růst města, který kontinuálně probíhá posledních několik let (nárůst o cca 700 obyvatel za posledních 15 let), nejvíce samozřejmě v samotné centrální části Hluboká nad Vltavou (k.ú. Hluboká nad Vltavou).

Z výše uvedeného plyne, že v Hluboké nad Vltavou probíhá intenzivní rozvoj města a nově vymezované plochy jsou skutečně zastavovány a tudíž účelně využívány. Na většině dosud nezastavěných zastavitelných plochách v k.ú. Hluboká nad Vltavou probíhá výstavba nebo příprava výstavby v některé fázi – pro plochy Z.30, Z.35 a Z.36 (v úhrnu cca 10 ha) je zpracována studie a probíhají projekční práce, v plochách Z.7, Z.11, Z.12, Z.13, Z.20, Z.21, Z.26, Z.27, Z.38 (v úhrnu cca 12 ha) se buduje základní technická vybavenost nebo se už dokonce staví jednotlivé stavby pro bydlení. Uvedeny jsou pouze plochy většího rozsahu, u kterých je znám jejich stav, takže lze předpokládat, že i v ostatních neuvedených plochách probíhá nějaká forma přípravy stavby.

Při posledních věcných změnách územního plánu (19a. a 19b.) došlo k prověření z hlediska zastavěnosti ploch. Celkem 5 ploch o souhrnné výměře 9,16 ha bylo převedeno do stavu a pouze jedna plocha o výměře 0,75 ha byla novým zábozem.

Výše uvedená data jsou důkazem intenzivního rozvoje města, který stále probíhá a vzhledem k vybudované (a budované) infrastruktuře je pro město i přínosný, protože pomáhá naplňovat jeho potenciál. Tento trend je v souladu i s rozhodnutím zastupitelstva, které další rozvoj podporuje schvalováním dalších zastavitelných záměrů. Aby tedy tento rozvoj mohl pokračovat, je nutné vymezovat nové zastavitelné plochy už ve chvíli, kdy nejsou všechny stavební parcely zastavěné, ale s dostatečným předstihem na celou projektovou přípravu a samotnou výstavbu. V opačném případě by došlo k zastavení rozvoje města a jeho stagnaci.

V rámci Změny č. 21 bylo prověřeno dosavadní využití zastavitelných ploch a tři plochy o celkové výměře 0,78 ha byly převedeny do ploch stabilizovaných.

Změna č. 21 navrhuje nové zastavitelné plochy, zejména pro bydlení, které zajistí další plynulý rozvoj města. Cílem udržitelného rozvoje města je primárně využívat plochy v rámci zastavěného území, zejména pak hledat nové využití pro plochy, které už neplní svůj původní účel. Takovými případy jsou plochy transformace. Změna č. 21 navrhuje plochy transformace **T.6_HL** a **T.7_HL** z původního zemědělského areálu na plochy smíšené obytné a plochy zeleně (záměr č.1). Jelikož se areál nachází na výhodném místě mezi místní částí Hluboká nad Vltavou a Muncí, bylo navrženo pro maximalizaci potenciálu daného místa rozšíření ploch o zastavitelné plochy **Z.60_HL** a **Z.61_HL**. Plochy obytné (T.6 a Z.60) jsou vždy doplněny plochami zeleně, které odcloní obytné plochy od stávající komunikace, zajistí pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou a celkově vytvoří příjemné prostředí pro budoucí výstavbu. Plochy se nacházejí přímo u silnice spojující Muncí a Hlubokou a pro jejich využití tedy není nutno budovat další dopravní infrastrukturu, která by znamenala další zábor ZPF.

Transformační plochy jsou navrženy i v místní části Sudárna v ulici Zvolenovská (záměr č.8). Opět zde dochází k transformaci ze zemědělské výroby na plochu smíšenou obytnou. Jedná se o plochy **T.4_HL** a **T.10_HL**.

Celková výměra ploch transformace, které jsou nově vymezovány jako zastavitelné plochy smíšené obytné je 5,39 ha. Jedná se tedy o poměrně významné plochy, které se neponechávají bez využití a jsou opětovně využity k novému účelu.

Dále jsou navrženy následující zastavitelné plochy, v rámci kterých dojde k záboru ZPF, seřazené dle čísel záměrů v zadání:

- 2) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Rekreační – zahrádkářské osady (RZ) na pozemku č. 93 v k.ú. Hroznějovice. Plocha je označena **Z.5_HR**.
Jedná se o pozemek o velikosti 0,04 ha, který přímo navazuje na plochy rekreace. Jde o rozvoj individuální rekreace v místě, které je svými kvalitami pro individuální rekreaci žádané. Vzhledem k velikosti plochy, přípustné zastavitelnosti a faktu, že pozemek je už dnes veden jako zahrada, je vliv na zemědělský půdní fond zanedbatelný.
- 3) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na jižním okraji Kostelce, p.č. 631/31, k.ú. Kostelec. Plocha je označena **Z.15_KO**.
Řešený pozemek velikosti 0,44 ha navazuje na zastavěné území obce. Pozemek je ideálně dopravně obslužitelný a nevyžaduje budování nových zpevněných ploch pro komunikace. Změnou dojde k rozšíření stávajících zastavitelných ploch a k přirozenému zarovnání zastavěného území. Doplnění nových zastavitelných ploch odpovídá poptávce po rozšiřování bytového fondu v Kostelci, která se projevuje probíhající výstavbou nových rodinných domů.
- 10) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) na jižním okraji sídla Purkarec. Změna se týká parcely č. 673/1 v k.ú. Purkarec. Plocha je označena **Z.24_PU**.
Návrhová plocha o velikosti 0,18 ha se nachází na okraji zastavěného území obce, vzniká redukcí návrhové zastavitelné plochy Z.20b_PU – Občanské vybavení – golf. Plocha SU navazuje na zástavbu rodinných domů a jedná se o její přirozené doplnění. Pozemek je vzhledem k poloze mezi plantážemi rychlerostoucích dřevin a obytnou zástavbou pro zemědělské účely nevyužitelný. Vzhledem k velikosti pozemku se předpokládá výstavba 1 rodinného domu.
- 13) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Občanské vybavení – sport (OS) na pozemku p.č.355 v k.ú. Hluboká nad Vltavou. Nově navržená plocha je označena **Z.57_HL**.
Jedná se o plochu na okraji zastavěného území momentálně nevyužívanou, pokrytou trvalým travním porostem a novou stromovou výsadbou. Plocha je navržena pro víceúčelové sportovně relaxační zázemí k sousední obytné lokalitě Hůrka, které ovšem má potenciál i v rámci širších vztahů uspokojit potřeby nedaleké místní části Municode nebo hlubocké základní školy. Lokalita má zároveň výbornou dopravní obslužnost – leží u stávající silnice, místní komunikace i cyklostezky, a pro realizaci hřiště tedy není nutné budovat novou dopravní infrastrukturu. Hřiště budou tvořit malé sportovní plochy v kombinaci s relaxačními a herními prvky, které budou umístěny na rostlém terénu. Výsledná zastavěnost území tedy bude výrazně nižší než celková výměra plochy. Plocha Z.57_HL má výměru 0,46 ha.
- 14) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Smíšené obytné všeobecné (SU) 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 **Z.17_HL** využití SU.
Lokalita navazuje na obytnou zástavbu a vhodně ji doplňuje. V západním cípu plochy je již stabilizovaná zástavba, která změnou přechází do zastavěného území. V západní části je tedy plocha Z.17_HL redukována a je rozšiřována východním směrem. Nová východní hranice lokality je navržena v návaznosti na komunikaci ležící jižním směrem tak, aby se dala celá lokalita propojit a zároveň uzavřít. Rozšíření zastavitelné plochy vychází z prudkého rozvoje lokality, kde se dokončuje výstavba jižně od plochy Z.17_HL a je tedy poptávka po přípravě dalšího území. Plocha Z.17_HL se rozšiřuje z 0,96 ha na 1,68 ha.

Celková výměra nového záboru činí 6,02 ha. Z této plochy připadá plocha 2,04 ha na nezastavitelné plochy zeleně. Jedná se tedy sice o zábor zemědělského půdního fondu, ale nedojde k rozšíření zastavěného území, dojde pouze k převedení ploch ZPF do ploch zeleně.

Zábor je navržen na plochách III., IV. a V. třídy ochrany. Nejcenějších zemědělských ploch třídy ochrany I. a II. se tedy zábor netýká a jsou v plném rozsahu ponechány zemědělským účelům.

Změnou č. 21 nedochází k záboru PUPFL.

I) uplatněné námitky, 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.21 obsahuje 18 stran (str. 2 - 19).

Grafická část

II.	Odůvodnění územního plánu	
II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 50000
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 5000