

# ZMĚNA Č. 21a

## ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

### PŘEDLOŽENÍ SCHVALUJÍCÍMU ORGÁNU



### TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:	<b>Městský úřad Hluboká nad Vltavou</b> ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Vydávající správní orgán:	<b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou</b> Ing. Tomáš Jirsa, starosta obce  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	<b>smrkarch s.r.o.</b> Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

Únor 2026

# Obsah

<b>II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
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.....	6
d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.283/2021Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů .....	7
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	7
f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	7
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 .....	8
h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....	8
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....	8
j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	20
k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL .....	20
l) uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění.....	23
m) vyhodnocení připomínek .....	25
n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek .....	26
o) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	26

## 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 na 26.1.2026. Do termínu 10. února došlo 9 stanovisek DO, jedno oprávněného investora a 4 připomínky občanů. Po Vyhodnocení stanovisek se pořizovatel spolu s určeným zastupitelem rozhodli k rozdělení Návrhu změny. Bezkolizní podněty budou ve změně 21A a ty, které bude potřebné dohodnout s DO budou označeny změnou 21B. Zastupitelstvo města dne 23. února 2026 svým usnesením rozhodlo o rozdělení na 21A a 21B.

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

Změna č. 21a ÚP Hluboká nad Vltavou (dále jen Změna č.21a) 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 Změny č. 9 a 8 (dále jen PÚR)  
Politika územního rozvoje (dále jen PÚR ČR) určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V PÚR ČR se vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

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 do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Území je dotčeno rozvojovou oblastí OB 10 České Budějovice, ovlivněnou rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice. Podporujícím faktorem rozvoje je rozvoj silniční a železniční infrastruktury. Žádný ze záměrů, ať se jedná o rozvoj dálnice D3 či zkapacitnění železničních tratí, nejsou na území řešené Změny č.21a.

Dále se území ÚP nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém celostátního významu ohrožení suchem.

V neposlední řadě se území ÚP nachází ve specifické oblasti SOB10 a SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie.

Změna č.21a řeší rozsahem podnětů věcného charakteru malé části území, jedná se o logický vývoj v dané lokalitě. Rozvojové či specifické oblasti nejsou dotčeny, Změna č. 21a 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.21a nabyla účinnosti aktualizace ZÚR 4b., kterou se mění značení a grafické vymezení ploch ÚSES. Pro soulad Změny č. 21a a dokumentace ZÚR byly tyto prvky aktualizovány, což je detailně popsáno v komplexním zdůvodnění níže.

Změna č. 21a 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
- Ploch 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 USK)

Dle ÚSK se oblast ÚP Hluboká nad Vltavou nachází ve *Vltavo-hlubocké krajinné oblasti* s označením 19 a v jižním cípu ÚP v *Českobudějovické 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 Muniče a Hlubokou mohou mít vliv na bezprostřední okolí. Vzhledem k respektování estetických hodnot a redukcí 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 redukcí 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. 21a ÚP Hluboká nad Vltavou v souladu s ÚSK Jihočeského kraje.

#### Soulad s Územní studií Metropolitní oblasti České Budějovice

Dne 7. října 2024 schválil pořizovatel v souladu s § 67 odst. 2 stavebního zákona (z. 283/2021 Sb.) možnost využití Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice jako odborného podkladu pro pořizování územně plánovacích dokumentací.

Územní studie MOCB je rozdělena na dvě samostatné části – analýzu a návrh a zahrnuje tři základní tematické okruhy.

1. Dopravní infrastruktura
2. Urbanistický rozvoj
3. Přírodní a rekreační potenciál území

Změna č. 21a zohledňuje toto komplexní zhodnocení současného stavu popsané Územní studií MOCB. Z hlediska dopravní infrastruktury je Změnou č. 21a navrženo rozšíření centrálního parkoviště P+R (podnět č. 11d) a vybudování parkoviště u základní školy podnět 11b).

Z hlediska rozvoje obytných zón se ve Změně č. 21a řeší plochy pro výstavbu (podnět č. 1 a č. 8).

Více je řešených podnětech rozepsáno v komplexním zdůvodněním. Svou náplní a typem podnětů Změna č. 21a reaguje na současné problémy každodenního života a je vhodným rozvojem území.

Vzhledem k výše uvedenému je Změna č. 21a v souladu s Územní studií MOCB.

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

Věcnými změnami změny č. 21a 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.

Změnou č. 21a byla napravena drobná skutečnost, která již delší dobu brání naplnění koordinace z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé území v jižním cípu ÚP Hluboká nad Vltavou, kde je železniční most vedoucí přes řeku Vltavou. V původním znění byl tento železniční most značen plochou RZV vodní a vodohospodářské, toto neodpovídalo navazující ploše dopravy drážní v sousední dokumentaci územního plánu Hrdějovice. Změnou č. 21a je tento most označen plochou doprava drážní a také je protažen koridor pro rozšíření železnice. Návaznost širších vztahů je v tomto místě zajištěna.

V průběhu vypracovávání návrhu pro veřejné projednání Změny č. 21a došlo k nabytí účinnosti aktualizace č. 4b ZÚR, v návaznosti na tuto aktualizaci byly změněny prvky ÚSES. Z hlediska širších vztahů nebudou jednotlivé prvky ÚSES navazovat. Konkrétně se jedná o prvky 4 prvky nadregionální úrovně, 6 prvků regionální úrovně a více než deset prvků lokální úrovně. Detailní popis těchto nenávazností je níže v kapitole komplexního zdůvodnění.

Po Změně č. 21a dojde k situaci, že prvky ÚSES vymezené k hranici ÚP Hluboká nad Vltavou nebudou mít v sousedním ÚP pokračování nebo v případě zrušení prvku ÚSES nebude navazovat prvek vymezený v sousedním ÚP. Je nezbytné, aby v průběhu plánování příští změny územního plánu kterékoliv z okolních obcí, byly zohledněny nově vymezené prvky ÚSES nadregionální a regionální úrovně (AZÚR 4b) a lokální úrovně (Plán místního ÚSES z roku 2023). Poté bude zajištěna návaznost z hlediska širších vztahů.

Níže je vyjádření odboru ochrany životního prostředí k této problematice.

**Magistrát města České Budějovice**

odbor ochrany životního prostředí  
nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz/>  
ID datové schránky: kjgb4yx

Smrkarch s.r.o.  
Ing. arch. David Smrčka  
Na Sadech 2036/18  
37001 České Budějovice

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OOZP/3494/2026/La	Ing. Lopicová Johana	386 801 116	lapicovaj@c-budejovice.cz	10.4.2026

**Věc: Vyjádření orgánu ochrany přírody k probíhající změně územního plánu Hluboká nad Vltavou – podklad pro vydání souhlasného stanoviska NOÚP – OREG Krajského úřadu Jihočeského kraje**

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, jako příslušný orgán podle ustanovení § 10 a § 11 zákona 500/2004 Sb. správní řád: za OPK § 77 odst. (1) písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k návrhu územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a jsou dotčeným orgánem při jejich pořizování, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody konstatuje, že v rámci změny územního plánu Hluboká nad Vltavou je nezbytné zajistit zpracování aktualizovaného vymezení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni.

Tato aktualizace vychází z poslední vydané dokumentace „Plán místního ÚSES“ z roku 2023, která je závazným odborným podkladem pro celé správní území obce s rozšířenou působností České Budějovice. Uvedený plán reflektuje změny, ke kterým došlo v rámci 4b. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Orgán ochrany přírody dále uvádí, že požadavek na zpracování tohoto aktualizovaného vymezení prvků ÚSES bude systematicky uplatňován i u všech ostatních obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností České Budějovice, zejména u obcí sousedících s městem Hluboká nad Vltavou, a to v rámci pořizování jejich nejbližších změn územních plánů nebo zpráv o uplatňování územních plánů.

Cílem tohoto postupu je zajistit jednotnost, návaznost a funkčnost prvků ÚSES v širším území a jejich soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a aktuálními odbornými podklady.

Toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty, jež mají být ve věci vydány podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).

Ing. Radek Kyrian  
vedoucí odboru ochrany životního prostředí

**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. 21a 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 se 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. 21a 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.21a 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**

Stanoviska dotčených orgánů jsou kladná popřípadě vyžadují drobná doplnění či upřesnění k podnětům zařazeným do Změny č. 21a. Veškerá doplnění či upřesnění jsou vypsána níže v kapitole komplexního zdůvodnění.

V případech nesouladu či rozporů, které vyvolávají dohádovací jednání a následné opakované veřejné projednání, byly podněty zařazeny do Změny č. 21b.

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

Změna č. 21a 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 nespadá 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.

Vzhledem k rozsahu zadání Změny byla Změna č. 21 rozdělena na dvě části, kdy jsou některé záměry řešeny Změnou č. 21a a ostatní podněty vyžadující dohádovací jednání dotčených orgánů a vypsání opakovaného veřejného projednání, jsou řešeny Změnou č. 21b.

Konkrétně byl ze Změny č. 21a vypuštěn záměr č. 1, 7, 11a, 11e, 14, 15, 16 a severní část záměru č.1 zahrnující plochy Z.60\_HL a Z.61\_HL.

## **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. 21a 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.

Po veřejném projednání a vydání stanovisek dotčených orgánů byla Změna č. 21 rozdělena na dvě části – 21a a 21b. V řešené změně 21a byly vypuštěny podněty, které vyžadují zásahy většího rozsahu a tudíž pro ně bude vypsáno opakované veřejné projednání.

Zdůvodnění je členěno dle číselného seřazení jednotlivých podnětů v zadání Změny č. 21.

- 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.

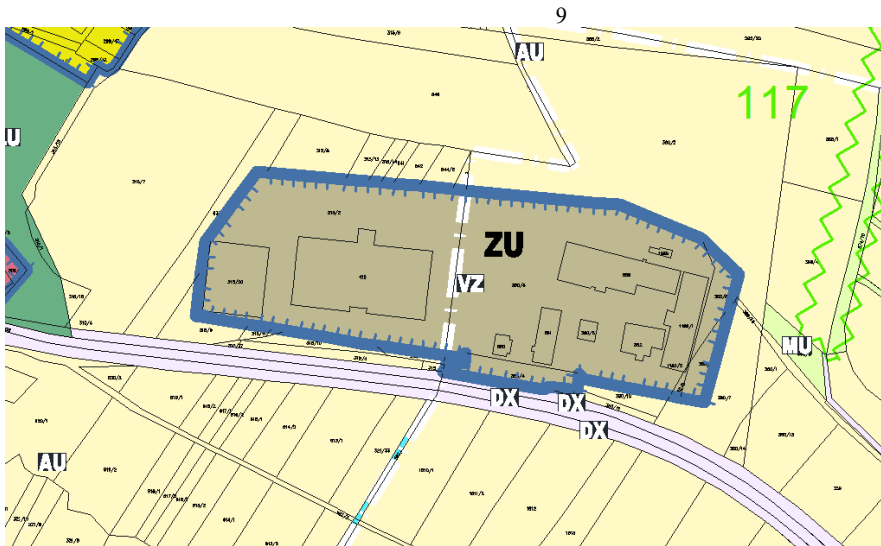
Území je vzhledem ke své poloze mezi oběma sídly a tedy dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i na veškerou vybavenost zejména v Hluboké nad Vltavou výhodné pro transformaci na plochu bydlení. Při neustálém nedostatku zastavitelných ploch na Hluboké je přirozené a žádoucí přestavovat 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**.

Prostorové regulativy plochy T.6\_HL umožňují výstavbu bytových domů o podlažnosti 3.NP + ustupující podlaží.

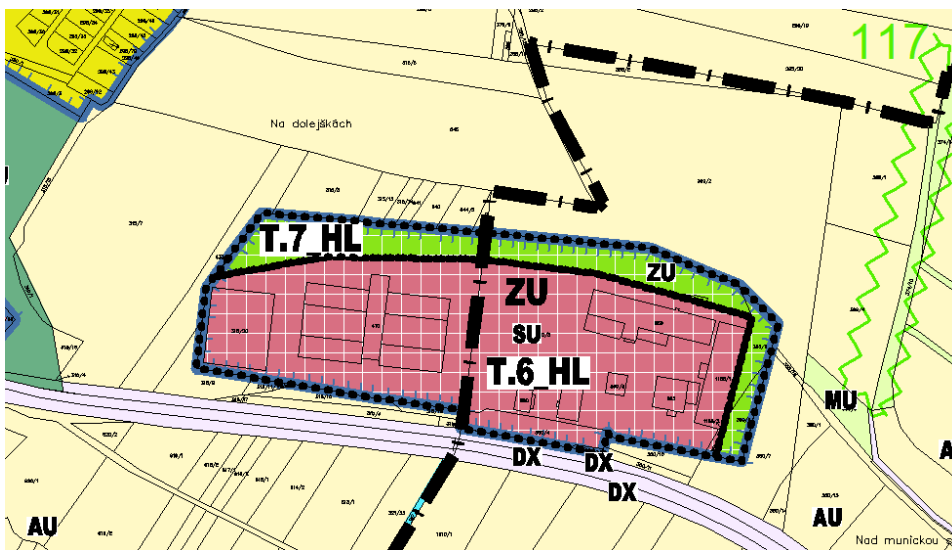
V rámci úprav dané oblasti byly provedeny drobné změny v ohraničení zastavěného území. V původní variantě byl mezi zastavěnou plochou a komunikací malý cíp území AU (pozemek p.č. 360/12 o 45m<sup>2</sup>), který je nově připojen k zastavěnému území plochy T.6\_HL. Na druhém kraji vjezdu do areálu (západní 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 nové ploše 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

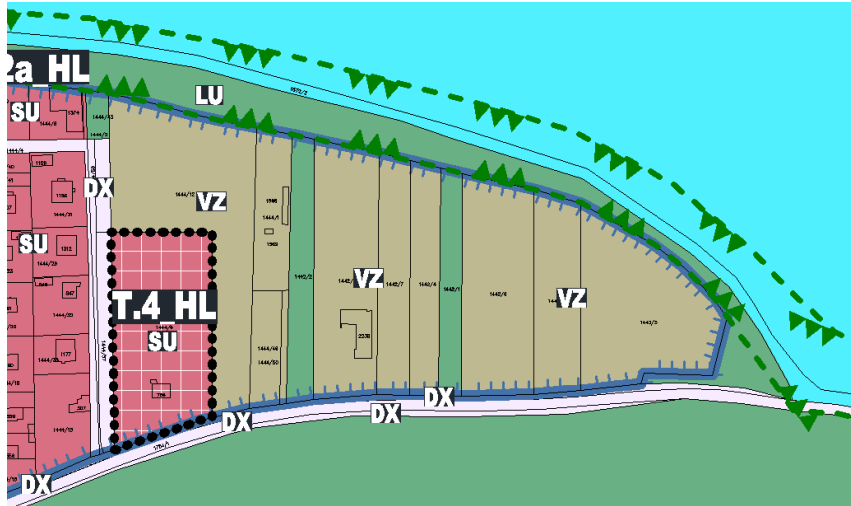


Výřez hlavního výkresu po změně č.21a



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 600m<sup>2</sup>, 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, 23410, 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 koordinačním 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 Bezdrevská Bašta  
- podnět bude řešen Změnou č. 21b
- 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 přílehlé 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 + podkrovní (ustupující podlaží), ve zbytku lokality se předpokládá výstavba soliterních 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.



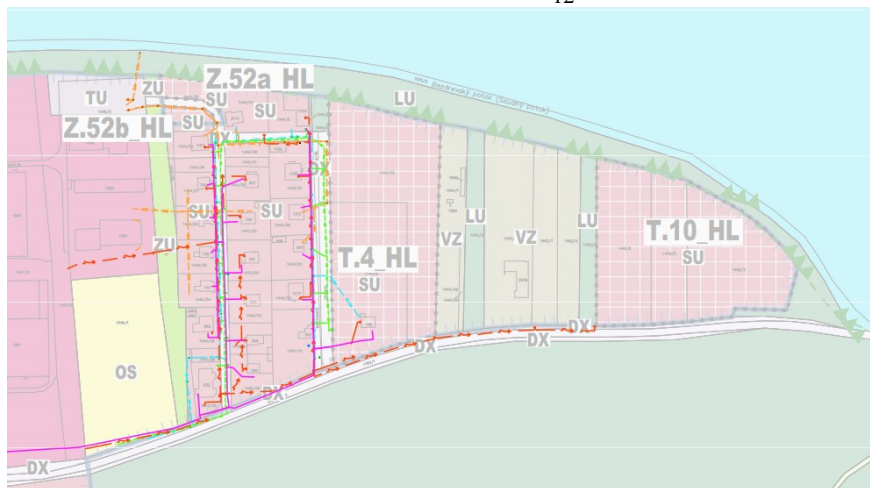
Výřez hlavního výkresu úplného znění po změně č.19b



Výřez hlavního výkresu po změně č.21a

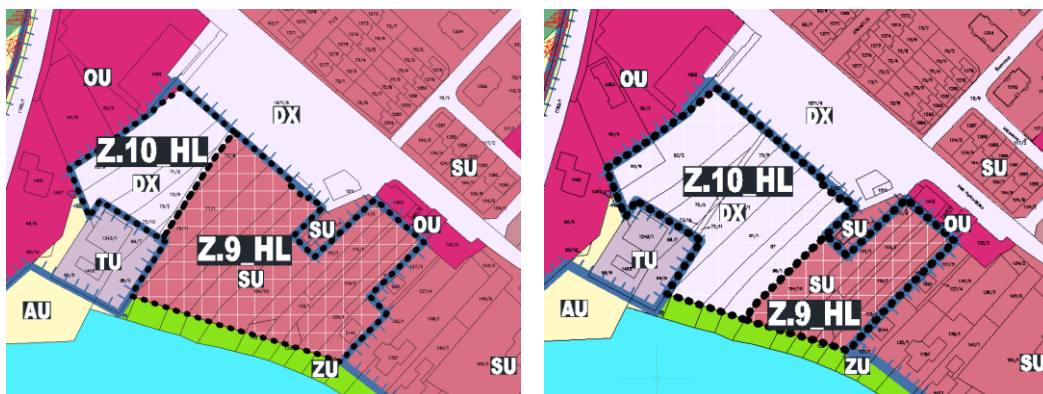


Letecký snímek oblasti ze serveru mapy.cz



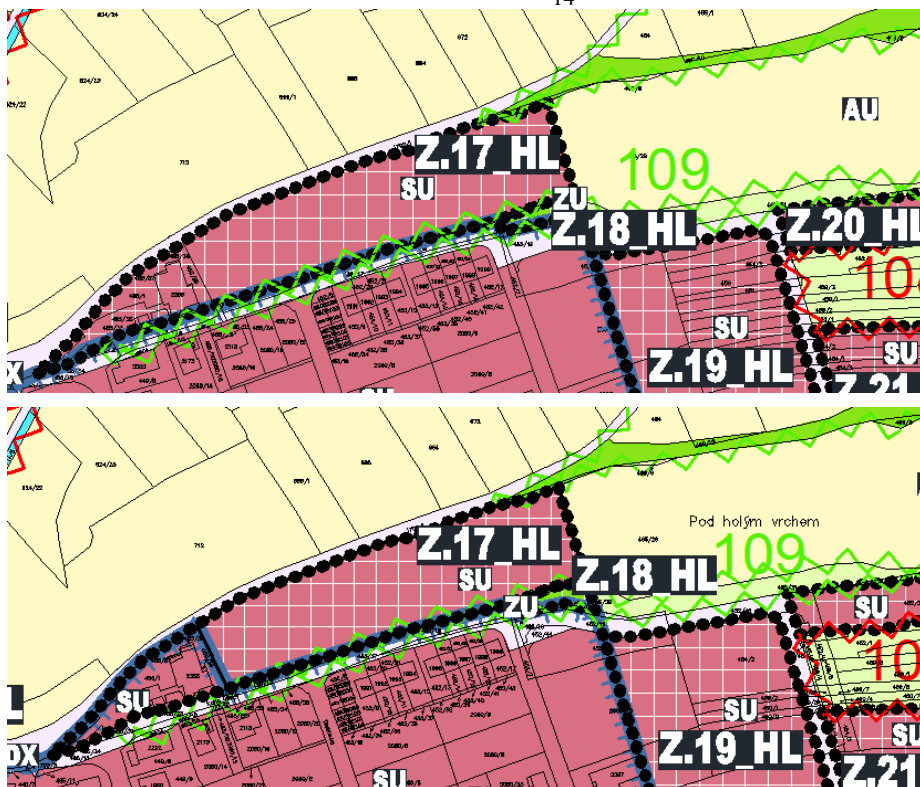
*Výřez hlavního výkresu se zakreslením inženýrských sítí v oblasti*

- 9) Podnět č. 9 řeší zastavitelnost plochy Rekreace na p.č. 780/10 v k.ú. Jeznice. Tato plocha prošla změnou značení z důvodu překlopení 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:
- 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.  
- podnět bude řešen Změnou č. 21b
  - 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.
  - 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.
  - 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 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.



Oblast před a po Změně č. 21a

- 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.  
- podnět bude řešen Změnou č. 21b
- 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 **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.  
- podnět bude řešen Změnou č. 21b  
V této fázi, změnou č. 21a, dochází k redukcí plochy **Z.17\_HL** z 0,96ha na 0,80ha. Jedná se o západní cíp, který přechází do stavu. Pozemky plochy **Z.17\_HL** mají jednoho vlastníka, který si již nechal zpracovat územní studii, proto je současně sejmuta povinnost vypracování územní studie pro tuto plochu.



Oblast před a po Změně č. 21a

- 15) Transformace plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) na plochu Občanské vybavení všeobecné (OU) na pozemku č. 5/1 v k.ú. Bavorovice.
  - podnět bude řešen Změnou č. 21b
  
- 16) Změna plochy Zemědělské všeobecné (AU) na plochu Občanské vybavení všeobecné (OU) na pozemku p.č. 241/2 v k.ú. Hluboká nad Vltavou.
  - podnět bude řešen Změnou č. 21b

V průběhu zpracování změny č. 21a 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 výkresu základního členění značeny jiným typem šrafy s poznámkou v legendě, že již mají zpracovanou územní studii.

Součástí zadání byla **aktualizace zastavěného území**, Změnou č. 21a 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 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 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* z roku 2023.

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 potřeby 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 potřeby 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.

Vyjádření odboru ochrany životního prostředí k této problematice je výše v kap. b.2.

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:
- 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,
  - u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,
  - u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,
  - v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,
  - 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 umísťováním 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,
  - neobsazeno,
  - 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, Ponědrážka, Val, Drahov-Krkavec, Hatín, Hatín-Jemčina, Třeboň, Holičky u Staré Hlíně (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,
  - 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. 21a 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 bažantnicích. 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 kvalitu 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 domu 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 Munique a Hluboká nad Vltavou – bude řešeno ve Změně č. 21b

## Úprava dokumentace po veřejném projednání

### **Bilance kapacit nově navrhovaných zastavitelných ploch ve vztahu k udržitelnému rozvoji území**

Vzhledem k tomu, že tato změna územního plánu zahrnuje větší množství ploch určených k rozvoji hlavně v oblasti bydlení, je namístě vyhodnotit celkové dopady navýšení obyvatel na veřejnou infrastrukturu.

Níže je uvedena tabulka s hypotetickým výpočtem možného nárůstu trvale žijících obyvatel v řešených oblastech.

Výpočet vychází z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj. Podstatný vstupní údaj je vždy výměra nové lokality, další vstupní údaje jsou obecné regulativy dané územním plánem a také regulativy specificky vymezené jednotlivým lokalitám. Dle stavebních možností a průměrných statistických hodnot byly určeny možné maximální kapacity výstavby pro bydlení v rodinných domech (izolovaných či řadových) a bytových domech. Odhadovaný počet obyvatel pak vychází z použití koeficientu 2,5 obyvatele na byt dle doporučení MMR.

název plochy (využití)	k.ú.	výměra (ha)	maximální obytná kapacita plochy	odhadovaný počet nových obyvatel
Z.15_KO (SU)	Kostelec	0,44	4xRD (8 bytů)	20
Z.24_PU (SU)	Purkarec	0,18	1xRD (2 byty)	5
T.6_HL (SU)	Munice, Hluboká n. Vlt.	2,55	BD (120 bytů) řadové RD (16 bytů)	340
Z.9_HL (SU) - redukce plochy	Hluboká n. Vlt.	-0,74	- 12xRD (24 bytů)	-60
Z.56_HL (SU)	Hluboká n. Vlt.	0,13	1xRD (2 byty)	5
T.4_HL (SU) - rozšíření plochy	Hluboká n. Vlt.	0,87	5x RD (10 bytů)	25
T.10_HL (SU)	Hluboká n. Vlt.	1,34	var.A - 5x dvojdom (20 bytů) + 6x RD (12 bytů) var.B - BD (30 bytů) + 2xRD (4 byty)	85
<b>celkem</b>				<b>395</b>

První dvě lokality v Purkarcí a v Kostelci jsou posuzovány zvlášť a nejsou zahrnuty do celkové sumy obyvatel.

V případě Purkarce by přibyl v navrhované ploše jeden rodinný dům, takový rozvoj vesnice Purkarec je zanedbatelný, lokalita takto pozvolný nárůst obyvatel unese.

Na okraji obce Kostelec vzniká nová plocha s hypotetickou navrhovanou kapacitou 20 osob, což je v dané oblasti také udržitelný rozvoj.

Větší kapacitní navýšení skýtá rozvoj oblastí v katastrálním území Hluboká nad Vltavou. Vypočítané maximum 395 osob při maximálním zastavění všech navrhovaných ploch je zapotřebí ještě rozepsat z hlediska demografie.

#### **Předpokládané věkové skupiny**

věk	počet osob
0-5	28
6-14	53
15-64	257
65+	57

Další údaj, který je z hlediska kapacit hlavně silniční infrastruktury stěžejní, je nárůst automobilové dopravy. Jedná se o oblast mimo velká města tudíž bez MHD, kde lze použít koeficient 0,6 auta/obyvatele. Pro maximální počet 395 obyvatel vychází nárůst o 237 osobních aut v součtu. Lokality, kde se bude koncentrovat nejvíc aut jsou plochy u Zvolenovské, na tuto oblast vychází 66 aut. Druhá větší lokalita je na rozhraní katastrálních území Munique a Hluboké nad Vltavou, kde vychází 204 vozidel.

Tyto údaje mohou sloužit jako podklad pro další změny územního plánu, kdy je možné zahrnout do změn i možné navýšení kapacit jak technického charakteru, tak kapacit v oblasti vzdělávání či trávení volného času.

Řešená změna č. 21a mimo oblasti bydlení navyšuje také kapacity dalšího využití, nově vymezuje plochu Z.57\_HL pro venkovní hřiště.

Problematiku dopravy v klidu tato změna také pomáhá řešit ať už návrhem nových ploch pro parkování u základní školy či rozšířením centrálního parkoviště na ploše Z.10\_HL.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR**

*Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:*

**OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

*Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:*

- **LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení §41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto vymezeném území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. Střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být stavba omezena.  
Ve zbylé části koridoru RR směrů lze povolit nadzemní výstavbu přesahující 30m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany - ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být stavba omezena.
- **Mikrovlnné spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zák. č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zák. č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.** V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Velký Kameník – Klet, Velký Kameník – Najdecké čihadlo, Velký Kameník – Čížová lze povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 82a.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

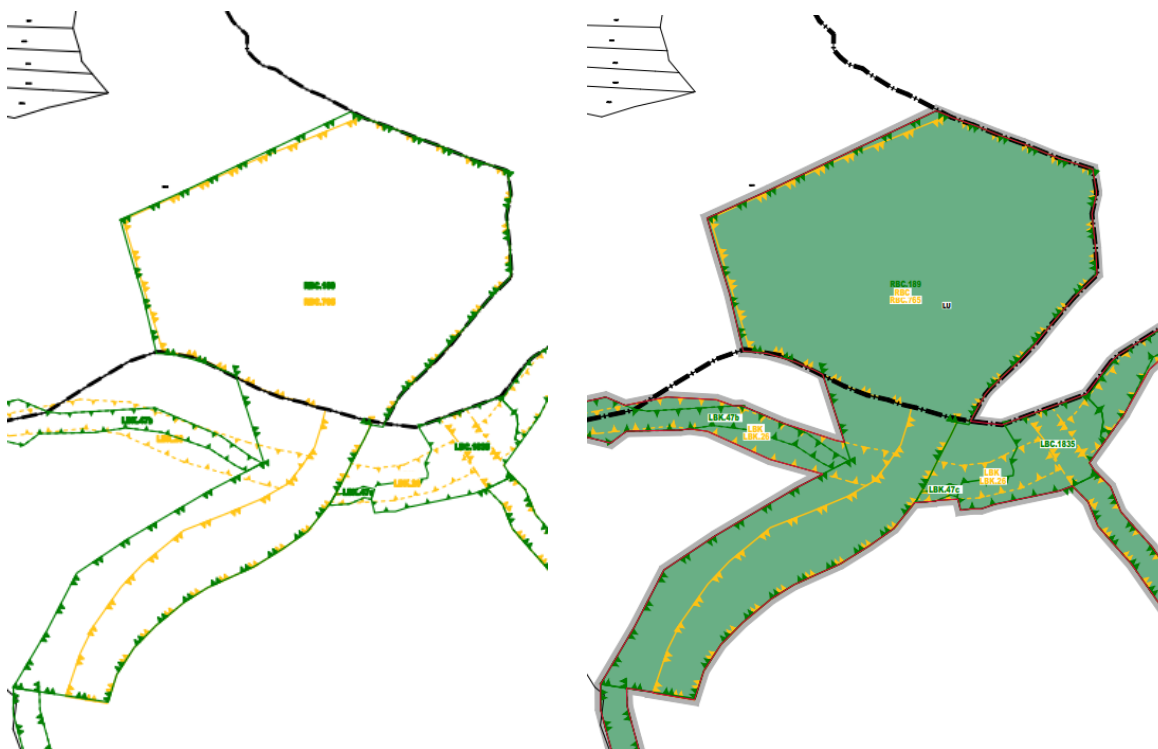
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

### **Úprava dokumentace týkající se grafického zobrazení změn prvků ÚSES**

V návaznosti na konzultace s Oddělením územního plánování Krajského úřadu ohledně zobrazování rušených a nových prvků ÚSES byla upravena grafika Hlavního a Koordinačního výkresu.

Ve výkresech odevzdaných k veřejnému projednání byly zobrazeny rušené prvky ÚSES žlutě a nové prvky zelenou barvou, řešeným územím byla celá oblast ÚP. Po konzultacích jsou všechny prvky ohraničeny křivkou řešeného území doplněné červenou linkou, která znázorňuje změny týkající se pouze prvků ÚSES. Křivka řešeného území musí

zobrazovat všechny jevy, proto jsou nové prvky ÚSES podbarveny prvky RVZ a dalšími jevy, které ale zůstávají beze změn.



*Příklad zobrazení prvků ÚSES v dokumentaci pro veřejné projednání – vlevo, vpravo je stejný výřez v novém zobrazení dle konzultací s oddělením krajského úřadu.*

### **Další změny malého rozsahu**

V průběhu přípravy dokumentace byly odhaleny drobné nedostatky či nepřesnosti, které byly následně zapracovány do dokumentace před jejím odevzdáním. Tyto změny nemají vliv na žádný z řešených jevů územního plánu, jsou to nepodstatné změny. Následuje jejich výpis:

- Doplnění regionálního biocentra RBC 179 do Tabulky prvků ÚSES kap. e).
- Doplnění plochy Z.31\_HL Občanské vybavení všeobecné do výpisu ploch RVZ kap. f)
- Opravení popisu plochy rezervy GU v legendě Hlavního výkresu – původní chybný popis SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY byl nahrazen správným popisem TĚŽBA VŠEOBECNÁ.
- Napravení chybného stavu ve vymezení ploch RVZ a koridoru CPZ. V jižním cípu území nad plochou řeky Vltavy vede železniční most, doposud byla tato část území vedena jako plocha vodní (WU) v rozporu s jejím využitím. Plocha dopravy drážní (DD) a plocha koridoru CPZ pro rozšíření železniční trasy byla protažena nad řeku.
- Vypuštěna věta *Zpřesnění vůči ZÚR Jihočeského kraje je max. o 40m, tj. v toleranci možných úprav.* V kapitole e) v popisu Lokality Purkarec A. Tato věta měla vazbu na ZÚR před aktualizací.
- Výkres VPS byl upraven, nově má stejnou velikost jako Výkres základního členění či Hlavní výkres, zobrazuje celé území ÚP. Jsou na něm zobrazeny všechny plochy a linie VPS z důvodu jednoznačnosti zachování a nezměněného rozsahu vymezení VPS. Toto bylo také doplněno do legendy.
- V textové části byl kap. d) doplněn název koridoru CNZ.Ee33 1.
- V části Odůvodnění byla v části b.1 vyhodnocující soulad s PÚR více rozepsána. Také byla nově vypsána oblast SOB11 a zpřesněn název oblasti SOB10 tak, aby se soulad s nadřazenou dokumentací vztahoval k aktuálně platnému znění PÚR. Dále bylo doplněno vyhodnocení souladu ÚP s Územní studií Metropolitní oblasti České Budějovice. V části b.2 byl doplněn popis problematiky širších vztahů a bylo doplněno vyjádření odboru ochrany životního prostředí k problematice aktualizace prvků ÚSES lokální úrovně.
- Jednotlivé kapitoly Odůvodnění jsou vztahovány ke Změně č. 21a.

## 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 Kostelec, 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 nové zastavitelné plochy, jedna z nich je na západním okraji území, zastavitelná plocha pro sport doplňující stávající obytnou zástavbu, další malého rozsahu vzniká u vlakového nádraží

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.21a 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.21a

Č. ZÁMĚ- RU	OZN.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALI- TY (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY (ha)						VYŇATO V RÁMCI PLATNÉ DOKUMEN- TACE (ha)	
				I	II	III	IV	V	nový zábor celkem		
1)	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	-
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) b.	T.9_HL	Doprava jiná (DX)	0,18	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 (ostat.plocha)						0	0,13
13)	Z.57_HL	Občanské vybavení – sport (OS)	0,46			0,17		0,29	0,46	-	
celkem				0	0	1,53	0	0,48	1,12		

Zdůvodnění 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), 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 zábořem.

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

Změna č. 21a 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. 21a navrhuje plochy transformace **T.6\_HL** a **T.7\_HL** z původního zemědělského areálu na plochy smíšené obytné a plochy zelené (záměr č.1). Plocha obytná (T.6) je doplněna plochou zeleně (T.7), která odcloní obytné plochy od stávající komunikace, zajistí pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou a celkově zachovají příjemné prostředí pro budoucí výstavbu. Plochy se nacházejí přímo u silnice spojující Muniče 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 vymezeny jako zastavitelné plochy smíšené obytné je 5,39 ha. Jedná se tedy o poměrně významné plochy, které se neopouštějí 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 Rekreace – 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 Muniče 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 umístěné na rostlém terénu. Výsledná zastavěnost území tedy bude výrazně nižší než celková výměra plochy. Plocha Z.57\_HL má výměru 0,46 ha.

Celková výměra nového záboru činí 1,12 ha.

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

Změnou č. 21a nedochází k záboru PUPFL.

## D) uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění

### Ministerstvo obrany

MO s návrhem Změny č. 21 souhlasí za předpokladu zpracování limitů do koordinačního výkresu a textové část odůvodnění dle vyjádření.

→ bylo zapracováno.

### Ministerstvo průmyslu a obchodu

MPO podmiňuje souhlas s návrhem Změny č.21 doplněním zákresu výhradního ložiska Zahájí – Blana a chráněného ložiskového území (CHLÚ) Zahájí - Blana do koordinačního výkresu a opravou názvu organizace zabývající se těžbou. Organizace chybně uvedená v textové části je Calofrig a.s., správně LB MINERALS, s.r.o.

→ bylo zapracováno

**Ministerstvo životního prostředí** – souhlasné stanovisko

### Ministerstvo dopravy

MD vydává stanovisko, následuje výřez:

*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 21 územního plánu Hluboká nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme.*

*Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 21 územního plánu Hluboká nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme.*

*Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 21 územního plánu Hluboká nad Vltavou za následujících podmínek:*

1) Požadujeme aktualizovat ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Hosín a respektovat je ve správném rozsahu.

*Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 21 územního plánu Hluboká nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme.*

### Odůvodnění:

#### Ad Letecká doprava)

Ad1) Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Hosín, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 27. 11. 2023 pod č. j. 13509-23-701. Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 21 územního plánu Hluboká nad Vltavou eviduje již neplatná OP letiště Hosín, je ve výroku stanoviska uplatněna předemtná podmínka.

→ ochranné pásmo letiště Hosín bylo zakresleno do koordinačního výkresu

**Ministerstvo vnitra** – neuplatňuje žádné námítky ani připomínky

### Obvodní báňský úřad

Souhlasné stanovisko bez připomínek

**Statutární město České Budějovice** nemá připomínek

### Státní pozemkový úřad

SPÚ souhlasí s návrhem Změny č. 21 za splnění následujících požadavků:

- použití digitální katastrální mapy, která zohledňuje nové uspořádání pozemků

- doplnění zákresu staveb HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) do výkresové dokumentace a popisu do textové části v rámci nejbližší prováděné změny ÚP
  - aktuální katastrální mapa je použita a doplnění HOZ se projeví v následující Změně ÚP

**Hasičský záchranný sbor** vydal souhlasné stanovisko

**Krajský úřad** – zákon o ochraně ZPF – souhlasné stanovisko

**Magistrát města České Budějovice – Odbor ochrany životního prostředí**

- vodní hospodářství
  - o souhlas při napojení ploch na veřejný vodovod a kanalizaci, likvidací dešťových vody oddílně
    - podnět 1) plocha T.6\_HL
    - podnět 3) plocha Z.15\_KO
    - podnět 8) plocha T.4\_HL a T.10\_HL – sudárna
    - podnět 12) plocha Z.56\_HL
      - u vypsaných ploch poznámka v textové části: „budoucí výstavba bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci a vodovod, dešťové vody budou řešeny dle §5 odst. 3 vodního zákona,,
  - o souhlas za splnění podmínky počtu rekreačních objektů na řešených plochách – splněno vymezenou velikostí ploch a stávajícími plošnými regulativy
    - podnět 2) a 4) – rekreace Z.5\_HR a Z.6\_HR
  - o nesouhlas s transformací plochy z důvodu lokace pozemku v aktivní zóně záplavového území a nebo v záplavové zóně Q100
    - podnět 7) T.8\_HL - Bezdrevská bašta
    - podnět 15) T.1\_BA – minipivovar
      - bude řešeno ve Změně č. 21b, plochy T.8\_HL a T.1\_BA nejsou řešeny ve Změně č. 21a
  - o nesouhlas se změnou zastavitelnosti budovami na 10% v záplavové zóně Q100
    - podnět 14) plocha Z.17\_BA
      - bude řešeno ve Změně č. 21b, plocha Z.17\_BA není řešena v Změně č. 21a
  - o zákaz umístování pevných budov a jiných zařízení, která by tvořila překážku při povodni, parkovací stání a zpevněné plochy propustné nebo odvodněné dle §5
    - podnět 16) plocha Z.59\_HL v záplavovém území Q100
      - bude řešeno ve Změně č. 21b, plocha Z.59\_HL není řešena v Změně č. 21a
- ochrana přírody a krajiny
  - o plocha Z.17\_HL má být doplněna o plochy přírodního charakteru při severní a jižní hranici v návaznosti na interakční prvky – tyto plochy tam již jsou – z jihu plocha MU.p a ze severu plocha ZU, do textové části vložit podmínku respektování a zachování IP
  - o plocha Z.60\_HL – vyloučit řadové RD, změnit regulativy: výměry parcely 800m<sup>2</sup> a 1NP + ustupující, etapizace – podmínění výstavby za ploše Z.60\_HL vyčerpáním plocha v lokalitě T.6\_HL
    - bude řešeno ve Změně č. 21b, plochy Z.17\_HL a Z.60\_HL nejsou řešeny ve Změně č. 21a
- lesní hospodářství
  - o zájmy nejsou dotčeny
- nakládání s odpady
  - o bez připomínek

**Krajský úřad – Oddělení památkové péče**

1. požadavek na vypuštění plochy T.1\_BA a ponechání stávajícího využití, protože se plocha nachází v památkové zóně stanovené vyhláškou z roku 1990, kde je kladen důraz na ochranu památkových hodnot, urbanistické a prostorové skladby jádra vsi.
2. pro plochu T.8\_HL Bezdrevské bašty je požadavek doplnění regulativu

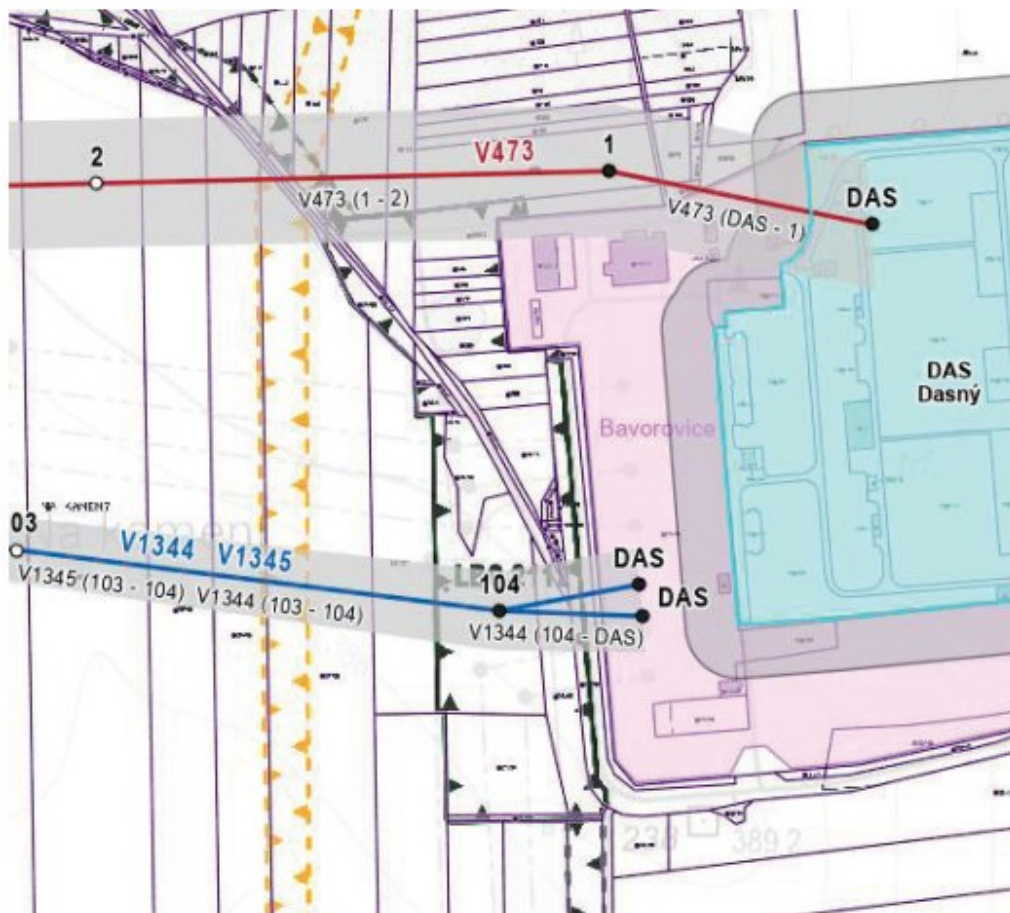
→ bude řešeno ve Změně č. 21b, plochy T.1\_BA a T.8\_HL nejsou řešeny ve Změně č. 21a

## ČEPS

Připomínka týkající se nově vymezeného biocentra LBC.2112 v blízkosti elektrické stanice Dasný a pod vedení 110KV. U ploch zařazených do systému ÚSES nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodních funkcí. Níže je výřez Připomínky k návrhu změny č. 21:

Nesouhlasíme s navrženou plochou biocentra LBC.2112, která je nevhodně umístěna vůči zařízením přenosové soustavy, kdy v rámci obnovy či provozování přenosové soustavy, včetně zřizování republikového záměru na vedení 400kV s provozním označením V473, (v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje označeného jako Ee37) může dojít ke zhoršení funkce navrženého biocentra. Tento nesouhlas je dále opřen o energetický zákon, který zakazuje v ochranném pásmu nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m, tudíž bude nezbytné soustavně zasahovat do daného prvku ÚSES. Zároveň na níže uvedených výřezech z návrhu a interní aplikace ČEPS, a.s. lze vidět, že do prvku biocentra je zahrnuta i část pozemků zemědělsky obhospodařovaná, což je v rozporu s uvedenými informacemi v textové části návrhu.

Soutisk návrhu s daty ČEPS, a.s.:



→ V textové části odst. e) byl do tabulky prvků ÚSES k prvku LBC.2112 doplněn následující odstavec:

„U tohoto biocentra vymezeného v blízkosti elektrické stanice Dasný může dojít v rámci provozování či obnovy přenosové soustavy, včetně plánovaného zřízení nového vedení, ke krátkodobému omezení funkčnosti biocentra nebo zhoršení jeho přírodní funkce, a to pouze v rozsahu nezbytně nutném pro potřeby energetické soustavy. Zároveň je nutné v rámci tohoto biocentra dodržet maximální výšku porostu 3m v ochranném pásmu nadzemního vedení dle energetického zákona.“

## m) vyhodnocení připomínek

- Ing. arch. Martin Veber – Chybějící výpočet obytných a vybavenostních kapacit.  
→ Tyto odhadované bilance byly doplněny do kapitoly komplexního zdůvodnění.
- Jana Buchtelová, Petr Joza – požadavek na změnu využití území z OS.g na SU, parc. č. 673/17 a 803/54 v Purkarcí
- Pavel Joza – taktéž změna využití území z OS.g na SU, parc. č. 673/18 a 803/56 v Purkarcí

→ Tyto dva požadavky nelze vyhodnotit jako připomínku k návrhu Změny č. 21. Jedná se o nové podněty požadující změnu využití ploch občanské vybavenosti sportovní na plochy smíšené obytné. Takové změny využití ploch je vhodné zařadit do další Změny územního plánu běžným postupem.

## **n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek**

Dle stanoviska Ministerstva obrany byla do kapitoly komplexního zdůvodnění doplněna podkapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do koordinačního výkresu byly doplněny textové poznámky pod legendu.

V návaznosti na stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu byly do koordinačního výkresu doplněny dvě křivky ložiska Zahájí – Blana a v tabulce v textové části byl opraven název organizace zabývající se těžbou.

Dle stanoviska Ministerstva dopravy bylo do koordinačního výkresu doplněno ochranné pásmo letiště Hosín.

Dle vyjádření Odboru ochrany životního prostředí MM ČB byly k dotčeným plochám doplněny v textové části poznámky ohledně odvodnění a napojení na vodovod či kanalizaci.

Dle připomínky k návrhu ÚP od ČEPS byl do textové části doplněn odstavec stanovující podmínky využití biocentra LBC.2112.

Dle připomínky Ing. arch. Martina Vebera týkající se chybějícího výpočtu obytných a vybavenostních kapacit byla do kapitoly komplexního zdůvodnění doplněna pasáž, která popisuje bilance nově navrhovaných ploch vzhledem k udržitelnému rozvoji území.

## **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.21a obsahuje 25 stran (str. 2 - 26).

### 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