

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU ZMĚNA Č.15



TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ - ÚPRAVA PO VJ

| Záznam o účinnosti | |
|---------------------------|--|
| Schvalující orgán: | Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p> |
| Pořizovatel: | Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p> |
| Zpracovatel: | Sixta-Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak.011.1-22, září 2022 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p> |
| Datum vydání: | 12. 9. 2022 |
| Datum nabytí účinnosti: | |

Obsah

| | |
|---|----------|
| I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU | 3 |
| a) vymezení zastavěného území..... | 3 |
| b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... | 3 |
| c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně..... | 3 |
| d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění | 4 |
| e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně | 4 |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | 4 |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..... | 6 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo | 6 |
| i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií | 7 |
| j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu | 7 |
| k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)..... | 7 |
| l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... | 7 |
| II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 8 |
| II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu..... | 8 |
| II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 8 |
| II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 8 |
| II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... | 9 |
| II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů | 9 |
| II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů..... | 9 |
| II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování..... | 10 |
| II.h) 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 | 10 |
| II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona | 11 |
| II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území | 11 |
| II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch | 12 |
| II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL..... | 13 |
| II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění..... | 13 |
| II.n) vyhodnocení připomínek | 13 |
| II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek | 14 |
| II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... | 14 |

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Hluboká nad Vltavou se mění v následujících kapitolách takto:

a) vymezení zastavěného území,

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1. Podkapitola *Vymezení vybraných zastavitelných ploch a ploch přestavby*, tabulka *Seznam ploch – k.ú. Hluboká nad Vltavou* se upravuje v následujících položkách a doplňuje o následující položky takto:

SEZNAM PLOCH – K. Ú. HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

| POŘ.Č. | OZNAČENÍ PLOCHY | VÝMĚRA V HA |
|----------------|--|----------------|
| SO.Z6.3./ U | <p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, ochranné pásmo el. vedení, hranice stavební uzávěry a hranice záplavy. - zachovat pás veřejné zeleně vymezený na hranici s plochou VS.Z6.1 dle změny č.7 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí - využití území je podmíněno vypracováním územní studie, stanovujícího podrobný způsob využití území a podrobná regulativa pro výstavbu - šířka veřejného prostranství (místní komunikace) zpřístupňující bytové domy v přílehlé ploše SO.Z15.1 min. 12,0m - respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod. - v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření | 2,64 |
| SO 20 | <p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím – stabilizované - v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí (Křesínská)</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu.</p> | 0,410 |
| SO.Z15.1 | <p>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace, resp. napojením na místní komunikace navržené v navazující ploše SO.Z6.3</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, - respektovat pás veřejné zeleně vymezený na jižní hranici s plochou VS.206 – v souladu s Regulačním plánem Křesín Pod pilou - šířka veřejného prostranství (místní komunikace) zpřístupňující bytové domy min. 12,0m - respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod. - v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů | 1,9 |

| | | |
|----------|--|------|
| | v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření | |
| ZV.Z15.1 | Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. <u>Limity využití území</u> - pěší propojení mezi ulicí Pod Pilou a veřejnou zelení meandru Vltavy | 0,49 |

d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

2. Položka *Plochy smíšené obytné se specifickým využitím* se doplňuje takto:

| | |
|--|-----------|
| Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím | SO |
| – stav, návrh | |
| Hlavní využití | |
| Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti. | |
| Přípustné využití | |
| Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m ²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. RP Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m ² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou | |
| Nepřípustné využití | |

Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Vymezení zastavitelných ploch

k.ú Bavorovice: SO1 , SO2

k.ú Hluboká nad Vltavou: SO2, SO3a, SO3b, SO4, SO11, SO12, SO19, **SO20**, SOs21, SO22, SO26, SO32, SO33, SO34, SO35, SO36, SO37, SO40, SO45, SO46, SO47, SO.Z1.2a, SO.Z1.2b, SO.Z6.1, SO.Z6.2, SO.Z6.3, SO.Z4.1, SO.Z4.2, SO.Z10.1, SO.Z10.2, SO.Z10.3, SO.Z12.1, SO.Z14.1, **SO.Z15.1**

k.ú Munice: SO3, SO4, SO5

k.ú Poněšice: SO1, SO2, SO.Z1.5

k.ú Purkarec: SO4, SO6, SOs7, SOs8, , SO11, SO18, SO.Z1.1, SO.Z13.1., SO.Z13.2

k.ú Líšnice: SO1, SO2

k.ú Kostelec: SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2

k.ú Hroznějovice: SO1, SO2

k.ú Jeznice: SO1, SO2, SO4

k.ú Jaroslavice: SO5, SO8

| Druh regulativů | Regulativ pro výstavbu |
|--|------------------------|
| Plošné regulativy | |
| Zastavěnost budovami | maximálně 25% |
| Zastavěnost celková | maximálně 35% |
| Výškové regulativy | |
| Výška budovy | 1NP + podkroví |
| Prostorové regulativy | |
| Sřecha - typ | šikmá |
| Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky | |

k.ú Hluboká nad Vltavou:

— typ střechy rovinný, bez stanovení sklonu

— výška budov max. 2NP + podkroví

S.O9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví

SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů

SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č.110 „Hanousky“ Pod Holým Vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem

SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10°

— rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška 1NP

— přípustné individuální rodinné domy

SO.Z10.3 – přípustné bytové domy

– předepsaný typ střechy – plochá, do 10°

– v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu

SO.Z15.1 – přípustné bytové domy pro seniory (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.), přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m²; max. podlažnost – 3 plná nadzemní podlaží + ustupující podlaží; max. zastavitelnost 50%

k.ú Munice:

SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví

- sklon střechy 40° - 45°

k.ú. Purkarec

SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min.

1500m², max. zastavitelnost 25%

k.ú. Bavorovice

SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení

povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu

zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu

výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha se sklonem 35-45°,

min. velikost pozemků 1.000m² s maximální zastavitelností 35%,

| | |
|---|--|
| k.ú Jaroslavice: SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m ² | |
|---|--|

3. Položka *Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích* se doplňuje takto:

| Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – stav, návrh | ZV |
|--|-----------|
| Hlavní využití | |
| Veřejně přístupné travnaté plochy s možností pěšího propojení. | |
| Přípustné využití | |
| Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), podzemní stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. | |
| Nepřípustné využití | |
| Jiné než přípustné využití území je nepřípustné. | |
| Vymezení nezastavitelných ploch | |
| k.ú Hluboká nad Vltavou: ZV 10, ZV 24, ZV.Z4.1, ZV.Z4.2, ZV.Z4.3, ZV.Z4.4, ZV.Z14.1, ZV.Z15.1 k.ú Kostelec: ZV 11, ZV 12, ZV 15 k.ú Jeznice: ZV 3 k.ú Jaroslavice: ZV 3, ZV 4, ZV 7 | |
| Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky | |
| k.ú. Hluboká nad Vltavou: ZV.256 – přípustné vymezení ploch pro parkování osobních vozů pro potřeby navazujících objektů v centrální části města ZV.Z10.2 – veřejné prostranství vymezeno po obou stranách stoky na hranici pozemků p.č. 352/1, 349/1, v min. šíři 10,0 m na každé straně vodoteče - nesituovat podzemní sítě technické infrastruktury, které by bránily výsadbě vysoké zeleně - přípustné umístění místní komunikace – křížení veřejného prostranství ve dvou místech ZV.Z15.1 – kompaktní pás veřejné zeleně (veřejného prostranství) o šířce min. 15,0m, mezi plochou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování; součástí plochy pěší propojení mezi ulicí Pod Pilou a veřejnou zelení meandru Vltavy | |

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

4. Kapitola *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* se upravuje v následujících položkách takto:

Vypouští se VPS E14 – kabelové vedení VN22kV a trafostanice (T47) v centrální části Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

5. Kapitola *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií* se upravuje takto:

Vypouští se povinnost zpracování územní studie v ploše SO.Z6.3.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.15 územního plánu nemění

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č.15 územního plánu obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST (Výrok)

5 stran (str.3-7)

GRAFICKÁ ČÁST

I. Výrok

I.1. Výkres základního členění území

1: 5 000

I.2. Hlavní výkres

1 : 5 000

Grafická část výrokové části Změny č.15 ÚP Hluboká n/Vlt. obsahuje 2 výkresy.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.15 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.15 ÚP či „Změna č.15 ÚP Hluboká n.Vlt).

- Práce na zpracování Změny č.15 ÚP byly zahájeny na základě schváleného usnesení zastupitelstva města č. 931/22 ze dne 27.6..2022, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.15 ÚP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek
- Veřejné projednání Změny č.15 ÚP se uskutečnilo dne 25.8.2022 v zasedací síni MÚ Hluboká nad Vltavou.

II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna. č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí – inženýrské sítě, dopravní infrastruktura apod.

Územní vazby na sousední obce se nemění. Řešená lokalita leží uvnitř správního území obce, plocha nezasahuje na hranice obce, vazby se sousedními obcemi ovlivněny nejsou.

Prověřované prvky (prověření stávajících ploch s rozdílným způsobem využití) jsou v souladu s řešením navazujících lokalit dle územního plánu.

II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje v platném znění

Politika územního rozvoje stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území republiky, určuje hlavní rozvojové oblasti a rozvojové osy, jmenuje vybrané specifické oblasti se zvláštními úkoly pro dotčené resorty a zpracování ÚPD, a označuje hlavní koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1-5 vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 - 5, nemají vliv na faktickou stránku řešení ÚP Hluboká nad Vltavou. ÚP Hluboká nad Vltavou naplňuje jak obecné požadavky na řešení, tak respektuje konkrétní záměry dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1- 5.

Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. respektuje PÚR ČR.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje. Zajišťují podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj kraje a sociální soudržnost obyvatel.

ZÚR nabyly účinnosti 7.11.2011.

K červenci 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 9 a rozsudek NSS 1As 15/2016 (dále rovněž AZÚR).

Územní plán Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) byl zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Při zpracování Změny č.15 ÚP Hluboká n/Vlt. byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhované záměry jsou s AZÚR v souladu.

Změna ÚP respektuje vymezené prvky ÚSES včetně podmínek využití ploch biocenter a biokoridorů z nadřazené dokumentace.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území vymezena Českobudějovická krajinná oblast (KO17). Pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu či jeho změny respektovat.

Návrh Změny č.15 ÚP Hluboká nad Vltavou je v souladu s principy stanovenými pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedenou krajinnou oblast.

Z hlediska krajinných typů je řešením změny č. 15 ÚP Hluboká nad Vltavou v k.ú. Hluboká nad Vltavou dotčena rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina (KT7). Vzhledem k obsahu změny lze konstatovat, že změna svým řešením, jak požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje.

II.d) 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. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k rozšíření stávajícího zastavitelného území, předmětem řešení je zpřesnění podmínek regulace dotčené plochy v Hluboké nad Vltavou - Zámostí.

II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 501/2006Sb. v platném znění.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501 Sb. v platném znění. V rámci Změny č.15 ÚP nejsou vymezovány nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Obsah dokumentace je v souladu s § 43 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla Změna č. 15 ÚP Hluboká n/Vlt. zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

1) Krajská hygienická stanice Jč kraje, stanovisko č.j. KHSJC 22949/2022/HOK CB-CK, ze dne 29.8.2022

Vydáno souhlasné stanovisko za následujících podmínek

- KHS Jč. kraje požaduje v souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod.

- KHS Jč. kraje požaduje prověřit možnost umístění chráněné zástavby v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy. Tato území jsou z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví pouze podmíněčně vhodná pro umístění

objektů vyžadujících ochranu před hlukem. Místně příslušný orgán veřejného zdraví bude vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

Vypořádání

Požadavky zpracovány do textové části – viz kapitola c)

- 2) Sekce majetková ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, zn. 136291/2022-1322-OÚZ-BR, ze dne 3.srpna 2022 - stanovisko

- Požadavek na zpracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace

Vypořádání

Uvedené požadavky byly zpracovány v rámci předchozích změn ÚP – viz úplné znění ÚP Hluboká nad Vltavou po provedených změnách č.1-14.

II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování

Změna č. 15 ÚP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícím usnesením Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

č. 931/22 ze dne 27.6.2022 – lokalita Hluboká nad Vltavou – Záměstí (žadatel Město Hluboká nad Vltavou)

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou schválilo pořízení změny ve výše uvedených zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.

Požadavky zastupitelstva:

Změna funkčního využití p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou umožňující výstavbu bytových domů pro seniory

Navržené řešení

Z původní zastavitelné plochy SO.Z6.3 byla vyčleněna samostatná plocha SO.Z15.1., kde je připuštěna intenzivnější nízkopodlažní zástavba bytovými domy pro seniory s vestavěnou vybaveností až do užitné plochy 1.300m². Zároveň se připouští funkční využití ubytování pro seniory.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.h) 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

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj se vyjádřil k řešené lokalitě takto:

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku k obsahu návrhu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou ve zkráceném postupu pořizování, č.j. KUJCK 74885/2022 ze dne 13.6.2022 souhlasí s navrhovaným obsahem změny územního plánu Hluboká nad Vltavou.

Navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve stanovisku k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona KUJCK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu obsahu Změny na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno, resp. požadováno pro žádnou z lokalit, které jsou předmětem změny č.15.

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

Návrh Změny č.15 ÚP neobsahuje variantní řešení.

II.j.1. Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy SO.Z6.3, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Zámostí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

Záměrem pořizovatele, Města Hluboká nad Vltavou, je umožnit v lokalitě realizaci bydlení pro seniory, včetně souvisejících služeb. Realizace záměru vyžaduje vyšší míru zastavitelnosti v nízkopodlažních domech, max. se třemi plnými nadzemními podlažími a s přípustným ustupujícím podlažím.

Současně se v rámci ÚP fixuje poloha a rozsah ochranného pásu veřejné zeleně plnicího funkce veřejného prostranství na rozhraní ploch smíšených obytných a plochy výroby a skladování VS206 tak, jak je blíže specifikováno v platném Regulačním plánu Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod Pilou.



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – hlavní výkres

Předmětem řešení je rovněž zpřesnění funkčního využití jižně navazujícího výrobně podnikatelského areálu na p.č 1127/3 ad. Vypouští se blíže nespecifikovaná plocha VT205. Část původní plochy VT205 „uvnitř“ protipovodňové hráze se uvádí do souladu se současným (historicky daným) způsobem využití, tj. výroba a skladování (tj. součást zastavěné stabilizované plochy VS206), část „vně“ protipovodňové hráze se rovněž uvádí do souladu se současným stavem, tj. nezastavitelné území veřejné zeleně.



Snímek z ortofotomapy s průmětem katastrálních hranic 07/2022

Místní komunikace ve směru sever – jih (ulice Pod Pilou) byla v uplynulých letech zrealizována a je tedy zařazena mezi plochy zastavěné stabilizované. Stejně tak je zaktualizován stav veřejného prostranství (veřejně zeleně ZV) v severním závěru ulice Pod Pilou.

II.j.2. Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP v principu nemění, dopravní uspořádání zůstává beze změny, plochy smíšené obytné jsou dopravně napojeny z místní komunikace – ulice Pod Pilou, jejíž stav je zaktualizován..

Šířka veřejného prostranství (uliční profil místní komunikace) se stanovuje, v souladu s ustanoveními Vyhl. č. 501/2006Sb., na min. 12,m, z důvodu přípustnosti výstavby bytových domů.

II.j.3. Zdůvodnění vodohospodářského řešení

Koncepce vodohospodářské infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

II.j.5. Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění. Z důvodu možného variantního řešení vedení a polohy trafostanice se vypouští veřejně prospěšná stavba E14 – kabelové vedení VN22kV a trafostanice (T47).

II.j.6. Zdůvodnění zásobování teplem a plynem

Koncepce zásobování teplem a plynem navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy **SO.Z6.3**, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Zámostí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

II.l.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

Předmětem řešení je změna způsobu využití, resp. podmínek využití, v západní části plochy **SO.Z6.3**, která je součástí pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou, v lokalitě Zámostí, místní části Křesín. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.

Z uvedeného důvodu není zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

II.l.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou ÚP Hluboká n/Vlt. nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) ve správním území Hluboká nad Vltavou.

II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění

Námítky nebyly uplatněny.

II.n) vyhodnocení připomínek

1) Spolek Hluboká - Zámostí z.s. připomínka z 31.08.2022

Požadavek na definici pojmu „seniorské bydlení“

Vypořádání připomínky

Připomínka je akceptována.

Odůvodnění:

Řešené území je v rámci ÚP vymezeno jako plocha „smíšená obytná“ SO; pro navrhovaný charakter zástavby není nutné vytvářet samostatnou definici pro plochu.

Forma přípustného využití bude v kapitole I.1.i. položka plochy smíšené obytné SO, oddíl plochy se změnou regulace a jejich podmínky zpracována úpravou textu s výčtem známých druhů staveb do závorky (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.)

2) Spolek Hluboká-Zámostí z.s. – připomínka z 31.08.2022

odkaz na vyhlášenou stavební uzávěru z roku 1980 ONV ČB – VÚP/3524/79, která stanovuje území zátopy.

Vypořádání připomínky

Připomínku nelze akceptovat.

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha SO byla vymezena již ve schváleném ÚP Hluboká n.Vlt. z roku 2011, kde je limit zátopy uveden. V následných letech došlo k vybudování protipovodňové hráze, která lokalitu Křesín před zátopou chrání. Na základě této skutečnosti mělo dojít k úpravě rozhodnutí o stavební uzávěře. K tomuto nedošlo, orgán, který rozhodnutí vydal, tj. Okresní národní výbor v Českých Budějovicích, v této době již neexistoval. Rozhodnutí o stavební uzávěře se tedy jeví obsolentní.

3) Spolek Hluboká-Zámostí z.s. – připomínka z 31.08.2022

odkaz na předběžné zhodnocení lokality a doporučení provedení průzkumu (jaro-léto)

Vypořádání připomínky

Připomínku nelze akceptovat.

Odůvodnění:

Pro vyhodnocení v rámci změny ÚP, resp. změny RP je možné pracovat pouze s dokumenty konečnými, s databází AOPK a stanovisky kompetentních orgánů. Předběžné a připravované hodnocení lokality není provedeno ani uzavřeno a postavit odůvodnění na něm, by bylo právně napadnutelné.

Na základě připomínky nelze rovněž připustit neodůvodněné zdržení procesu pořizování (jaro-léto 2023).

Stanovisko orgánu ochrany přírody ze dne 30.8.2022 je bez připomínek.

4) Město Hluboká nad Vltavou – připomínky d veřejného jednání z 25.8.2022

Předmětem připomínek jsou požadavky na zpřesnění plošných a prostorových regulativů v regulačním plánu

Vypořádání připomínky

Připomínky jsou akceptovány.

Odůvodnění:

Předmětem je zpřesnění plošných a prostorových regulativ v rámci vymezených zastavitelných ploch, z důvodů přesnější specifikace předpokládané výstavby. Požadavky jsou zpracovány v regulačním plánu.

II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě požadavků dotčených orgánů a došlých připomínek došlo k drobné úpravě textové části a regulativ; tyto úpravy nevyžadují opakování veřejného jednání.

II.p) 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 ÚP obsahuje 7 stran (str. 8-14).

Grafická část

| | | |
|-------|---------------------------|-------------|
| II. | Odůvodnění územního plánu | |
| II.1. | Koordinační výkres | m 1 : 5000 |
| II.2. | Výkres širších vztahů | m 1 : 25000 |

Grafická část odůvodnění Změny č.15 územního plánu Hluboká nad Vltavou obsahuje 2 výkresy.