

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU ZMĚNA Č.14



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

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.005-22, duben 2022 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
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 zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	7
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
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	10
II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	10
II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	13
II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	13
II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění.....	14
II.n) vyhodnocení připomínek	14
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.14 územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění.

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

1. Podkapitola *Vymezení vybraných 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 27	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – ve východní části Hluboká nad Vltavou – Záměstí. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo lesních ploch.	3,81
ZV 28	Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – ve východní části Hluboká nad Vltavou – Záměstí. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.	0,12
SO Z4.1/U	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části Hluboká nad Vltavou, lokalita Třešňovka. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu Na Holém vrchu. Limity využití území – plocha interakčního prvku Pod Holým vrchem IP 109 – nadstandardní pozemky - min. výměra 2000m², 1500m² , max. zastavitelnost 20% - povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle § 12 zákona - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby - zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č. 110 „Hanousky“ pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem	1,511
SO.Z14.1	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - ve východní části Hluboká nad Vltavou - Záměstí. Obsluha území – součást stavebního pozemku p.č. 1002/32, samostatný vjezd se nevymezuje Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo lesních ploch.	0,044
ZV.Z14.1	Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – ve východní části Hluboká nad Vltavou - Záměstí. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch - zajistit pěší propojení mezi pozemky p.č. 1002/31 a 1749/5 (ulice Fibichova)	0,076

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

2. Podkapitola *Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky jejího umístování*, stať *Místní komunikace* se upravuje takto:

Místní komunikace

~~jsou navrženy pro obsluhu nových ploch bydlení v RD — v severní a severovýchodní části Hluboká Zámostí. V Hluboké nádraží je před bažantnicí rozšířena místní komunikace k plochám bydlení v RD. Pro lepší obsluhu nových ploch pro bydlení v RD je v severní části sídla Poněšice navržena část místní komunikace, napojující se na stávající silnici III. třídy. Stávající centrální parkoviště v Hluboké nad Vltavou je navrženo k rozšíření v prostoru směrem k ČOV. Na pravém břehu Vltavy v sídle Purkarec je navržena místní komunikace, která bude zajišťovat přístup k navržené ploše hromadné rekreace (kempu). V samotném sídle Purkarec je navržena místní komunikace pro obsluhu navržených ploch bydlení v RD. Na severu je tato komunikace napojena na silnici III. třídy, na jihu pak na stávající místní komunikaci. V severní části sídla Kostelee je navržena část místní komunikace pro lepší vjezd ze silnice III. třídy do obytné zóny. V místě napojení stávající místní komunikace na silnici III. třídy jsou špatné rozhledové poměry a kopeovitý terén. V obnoveném sídle Jaroslavice je navržena místní komunikace k zajištění přístupu k navrženým plochám bydlení v RD. Navržená komunikace je napojena na stávající místní komunikace.~~

Sít stávajících místních komunikací, zpřístupňující objekty bydlení a další zástavbu, ~~by~~ bude postupně ~~měla být~~ upravena ~~v odpovídajících parametrech~~ do normových parametrů, včetně vymezení šířky veřejných prostranství ve smyslu ustanovení Vyhl. č. 501/2006 Sb., ~~to znamená v šířce komunikací pokud možno minimálně 6 m s alespoň jednostranným ehodníkem~~. Do doby ~~této~~ úpravy komunikací na normové parametry ~~by měl~~ bude stavební úřad respektovat jejich územní ochranu a to i při povolování staveb doplňkového charakteru (včetně oplocení).

V rozvojových plochách je ~~umožněn~~ přípustný vznik nových komunikací v šířkových parametrech ~~výhradně~~ v souladu ~~s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace~~ s platnou legislativou. Pokud v ~~V~~ grafické části nejsou zakresleny plochy pro místní komunikace v rozvojových plochách, ~~budou tyto řešeny v navazujících stupních projektové dokumentace.~~

~~U křižovatky sil. III/1472 a III/10574 (směr Líšnice) je navrženo parkoviště a druhé jako varianta.~~

V navržených ~~i stabilizovaných~~ plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

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.14 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

3. 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, SO5 , SOs8, SO11, SO12, SO19, SO20, SOs21, SO22, SO26, SO27 , 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 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	
Střecha - 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

<p>SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů</p> <p>SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č. 128 „Barokní kříž“ v části Záměstí – Křesín, v rozsahu oboustranné aleje 2 x 30 dubů. č.110 „Hanousky“ Pod Holým Vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem</p> <p>SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10°</p> <ul style="list-style-type: none"> — rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška 1NP — přípustné individuální rodinné domy <p>SO.Z10.3 – přípustné bytové domy</p> <ul style="list-style-type: none"> – předepsaný typ střechy – plochá, do 10° – v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu <p>k.ú. Muniče:</p> <p>SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <ul style="list-style-type: none"> - sklon střechy 40° - 45° <p>k.ú. Purkarec</p> <p>SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min. 1500m², max. zastavitelnost 25%</p> <p>k.ú. Bavorovice</p> <p>SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> — povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu — zástavba podmíněná 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%, <p>k.ú. Jaroslavice:</p> <p>SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m²</p>	
---	--

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

Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích	ZV
– stav, návrh	
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 28 , ZV.Z4.1, ZV.Z4.2, ZV.Z4.3, ZV.Z4.4, ZV.Z14.1 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.Z14.1 – veřejné prostranství vymezeno v plném rozsahu pozemku p.č. 1002/30, v rámci veřejného prostranství vybudovat pěší propojení mezi pozemky p.č. 1002/31 a p.č. 1749/5 (ul. Fibichova)

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

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.14 územního plánu nemění

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

Změna č.14 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.14 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.14 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.14 ÚP či „Změna č.14 ÚP Hluboká n.Vlt).

- Práce na zpracování Změny č.14 ÚP byly zahájeny na základě schváleného usnesení zastupitelstva města č. 792/22 ze dne 14.2.2022, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 14 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.14 ÚP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKAI 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek

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

Změna. č. 14 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.1-3 a 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. 14 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 únoru 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 8 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.14 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.

Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č.14 ÚP Hluboká n/Vlt. nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Hluboká nad Vltavou.

Správní území obce se nachází v krajinném typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, lesní i lesoplní, řešení Změny naplňuje požadavky kladené na daný krajinný typ.

Řešením změny se podmínky ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot nemění.

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. 14 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 dochází k rozšíření stávajícího zastavitelného území, v přímé vazbě na zastavěnou část města.

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

Změna č. 14 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 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. 14 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

Změnou č.14 nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod).

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

Změna č. 14 ÚP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícím usnesením Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

č. 792/22 ze dne 14.2.2022 – lokalita Hluboká nad Vltavou – Zámostí (žadatel EGE, spol. s r.o.)

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

Usnesení č. 792/22 ze dne 14.23.2022 – lokalita Hluboká nad Vltavou – Zámostí – pozemek p.č. 1002/32 (žadatel EGE, spol. s r.o)

Požadavky zastupitelstva:

Změna využití pozemku p.č. 1002/32 v k.ú. Hluboká nad Vltavou z ploch veřejné zeleně na plochu smíšenou obytnou.

Navržené řešení

Záměr investora a požadavek zastupitelstva byl posouzen; pozemek p.č. 1002/32 se v plném rozsahu vymezuje jako zastavitelná smíšená obytná; plocha veřejné zeleně se vymezuje na sousedním pozemku p.č. 1002/30 téhož vlastníka.

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 22389/2022 ze dne 14.2.2022 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) ležících na území v působnosti krajského úřadu. KUJCK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu obsahu Změny na životní prostředí ve zkráceném procesu 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.14.

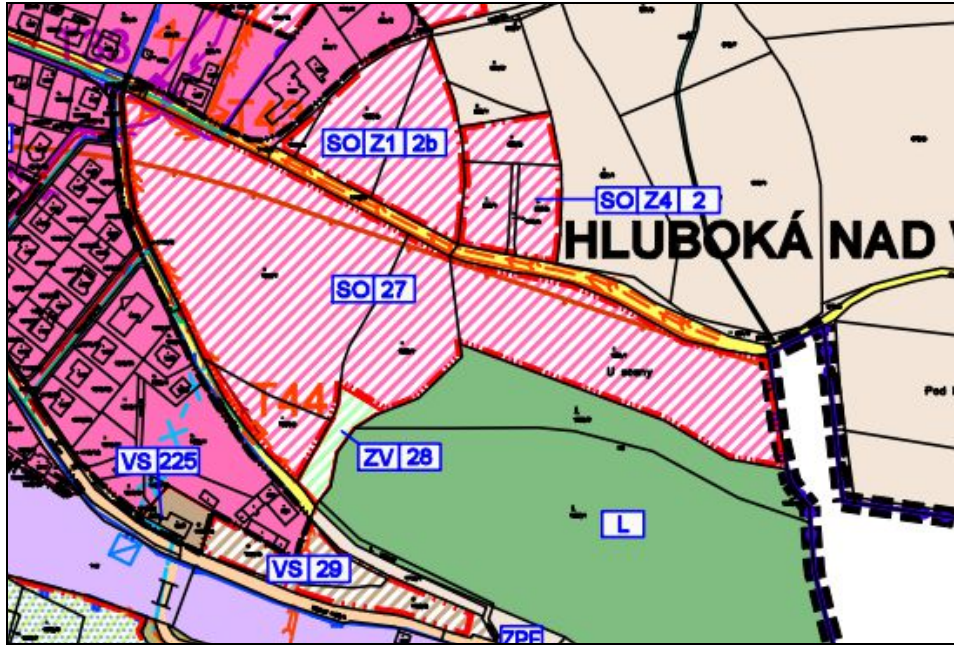
II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh Změny č.14 ÚP neobsahuje variantní řešení.

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

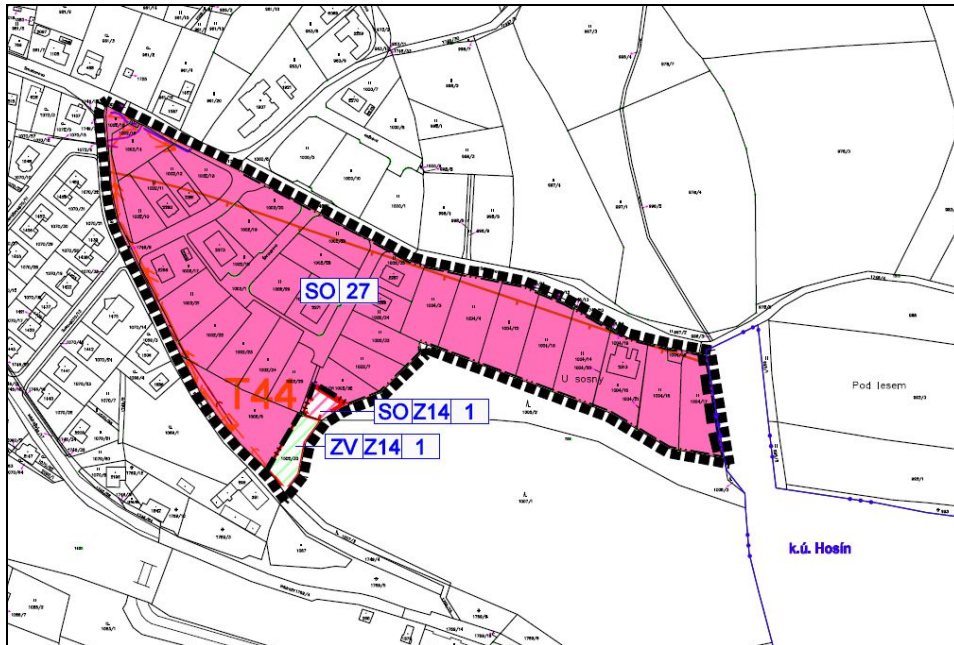
Předmětem změny je redukce rozsahu plochy veřejné zeleně ZV28 (dle původního ÚP) ve prospěch rozšíření plochy smíšené obytné SO.27 (dle původního ÚP).

Výměra plochy ZV.28 (1.200m²) byla stanovena na základě velikosti vymezené zastavitelné plochy SO.27 (3,81 ha vč. komunikací), v souladu s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č.501/2009Sb.



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – hlavní výkres

V současnosti je v lokalitě dokončená stavba ZTV, zastavitelná plocha se z uvedeného důvodu převádí do kategorie plochy zastavěné (stabilizovaná). Původně celistvý pozemek je rozdělen na jednotlivé stavební pozemky. Původně vymezená plocha veřejné zeleně ZV.28 se nachází na pozemcích p.č. 1002/30 (celý pozemek) a p.č.1002/32 (část).



Výřez ze Změny č.14 ÚP

Změnou ÚP dochází k redukci plochy veřejné zeleně, která se umísťuje výhradně na pozemek p.č. 1002/30 o výměře 760m². Sousední pozemek p.č. 1002/32 je vymezen v plném rozsahu jako plocha smíšená obytná – součást zastavěné plochy SO.27 (stabilizovaná). V těsném sousedství lokality, na pozemcích p.č. 1007/1, 1007/2, 1006/2, se rozkládá veřejně přístupný lesní porost. Pozemek p.č. 1002/30 plní společně s přílehlým lesem na p.č. 1007/1, 1007/2, 1006/2 existující plochu veřejného prostranství v blízkosti přílehlé zástavby, což naplňuje účel sledovaný výše označenou vyhláškou č.501/2009Sb .

Dle recentní judikatury Nejvyššího správního soudu se odkazuje na přímo přilehlý les, tj. pozemky p.č. 1007/1, 1007/2, 1006/2, které jsou ve vlastnictví Lesy ČR, s.p. a které jsou přístupné z veřejné komunikace na p.č. 1749/5 (Fibichova ulice).



Výřez z KM – snímek z katastrální mapy + ortofotomapa

V kapitole d) *Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování*, v podkapitole *Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky jejího umístování* se upravuje stať *Místní komunikace*. Důvodem je vypuštění dílčích podrobných popisů některých konkrétních záměrů, především v místních částech města, ve prospěch definování parametrů místních komunikací ve stávajících (stabilizovaných) i navrhovaných (rozvojových) plochách.

Součástí Změny ÚP je rovněž oprava dvou písařských chyb.

1. V kapitole c) *Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, v tabulce „*Seznam ploch k.ú. Hluboká nad Vltavou*“, u položky SO.Z4.1/U v úplném znění ÚP chybně uvedena min. výměra stavebních pozemků 2.000m², kdy ve Změně č.4 ÚP byla schválena min. výměra pozemků 1.500m².
2. V kapitole 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*, v položce „*Plochy smíšené obytné se specifickým využitím*“ se u *Ploch se změnou regulativ a jejich podmínek* opravuje odkaz na dotčený interakční prvek. V úplném znění ÚP chybně uveden interakční prvek č.128 „*Barokní kříž*“ v části Zámostí – Křesín. Ve Změně č.14 ÚP opraveno – IKP č.110 „*Hanousky*“ Pod Holým Vrchem.

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, vymezená veřejná zezeň je přístupná z veřejných komunikací.

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.

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

V rámci města Hluboká nad Vltavou dlouhodobě trvá vysoká poptávka po stavebních pozemcích pro individuální rodinnou výstavbu, dostupné lokality jsou prakticky vyčerpány. Lokalita, která je předmětem řešení byla v krátkém čase zainvestována.

Změnou ÚP nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, pouze ke zvětšení plochy smíšené obytné SO.27 o 440 m², tj 0,044ha na úkor plochy veřejné zeleně (původní ZV.28, která se zmenšuje o 440 m²).

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

II.l.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

V grafické části jsou vyznačeny všechny plochy, které jsou dotčeny „Změnou č.14“.

V níže uvedené tabulce je vyhodnocena pouze nově vymežovaná zastavitelná plocha zabírající zemědělskou půdu, tj. jižní část pozemku p.č. 1002/32.

Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byly údaje z katastru nemovitostí a platný územní plán Hluboká nad Vltavou.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Východím 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.

Tabulkové Zdůvodnění navrhovaného řešení

k.ú. Hluboká nad Vltavou

OZNAČENÍ	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA PLOCHY (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY (ha)					VYHODNOCENO V PŮVODNÍ ÚPD	
			CELKEM	I	II	III	IV		V
SO.Z14.1	Smíšené obytné	0,044					0,044		0
		0,044					0,044		0

Celkový zábor nově vymežovaných ploch činí 0,044.

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.n) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

Bude doplněno po veřejném 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
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 5000

Grafická část odůvodnění Změny č.13 územního plánu Hluboká nad Vltavou obsahuje 3 výkresy.