

# ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-ZÁMOSTÍ

## ZMĚNA Č. 10



Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	<b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou,</b> Ing. Tomáš Jirsa, starosta města  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Hluboká nad Vltavou</b> Ing. Miroslav Sládek kvalifikovaná úřední osoba pořizovatele  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	<b>Sixta – Reality, spol. s r.o.,</b> 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 TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPnZ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - ZÁMOSTÍ****I. Výroková část ÚPnZ**

I.a. Vymezení řešené plochy	3
I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	4
I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	4
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	4
I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	5
I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	5
I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	5
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚpnZ nahrazuje	8
I.k. Údaje o počtu listů ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	9

**II. Odůvodnění Změny ÚPnZ**

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	10
II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu Změny ÚPnZ s PÚR, Zásadami územního rozvoje Jč. kraje a souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou	10
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem	10
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	11
II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li Změna ÚPnZ posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	14
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	14
II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	14
II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	15
II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	15
II.j. Vyhodnocení připomínek	15
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	15
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	15

## I. Výroková část ÚPnZ

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

### I.a. Vymezení řešené plochy

Kapitola *Vymezení řešené plochy* se změnou ÚPnZ nemění.

### I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

1. Podkapitola *I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků*, tabulka *Seznam zastavěných, zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch k.ú. Hluboká nad Vltavou* – se upravuje takto:

SO 42	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované stabilizované</b>  - ve východní části řešeného území, u stávající silnice III. třídy.  <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u>  - respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu a zvýšenou hygienickou hladinu hluku.  <del>- v rámci navrhované rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení veřejné prostranství ve smyslu požadavků §7 Vyhl. č. 501/2006Sb.</del>  - v rámci rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení stanoviště tříděného odpadu</p>	1,22
SO 43	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované stabilizované</b>  - ve východní části řešeného území.  <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající a navrhované místní komunikace.  <u>Limity využití území</u>  - respektovat zvýšenou hygienickou hladinu hluku  <del>- v rámci navrhované rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení veřejné prostranství ve smyslu požadavků §7 Vyhl. č. 501/2006Sb.</del>  - v rámci rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení stanoviště tříděného odpadu</p>	0,24
SO 44	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované stabilizované</b>  - ve východní části řešeného území.  <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající a navrhované místní komunikace.  <u>Limity využití území</u>  - respektovat pásmo 50m od okraje lesa a zvýšenou hygienickou hladinu hluku.  <del>- v rámci navrhované rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení veřejné prostranství ve smyslu požadavků §7 Vyhl. č. 501/2006Sb.</del>  - v rámci rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení stanoviště tříděného odpadu</p>	0,35
SO 45 a, b	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované stabilizované</b>  - ve východní části řešeného území.  <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající a navrhované místní komunikace.  <u>Limity využití území</u>  - respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu, pásmo 50m od okraje lesa a zvýšenou hygienickou hladinu hluku  <del>- v rámci navrhované rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení veřejné prostranství ve smyslu požadavků §7 Vyhl. č. 501/2006Sb.</del>  - v rámci rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení stanoviště tříděného odpadu</p>	1,32 0,83+0,39
SO 46	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované stabilizované</b>  - ve východní části řešeného území.  <u>Obsluha území</u></p>	1,17 1,18

	<p>- sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu, pásmo 50m od okraje lesa a zvýšenou hygienickou hladinu hluku.</p> <p>- min. velikost stavebních pozemků 4.500 m<sup>2</sup>. 1.000m<sup>2</sup></p> <p><del>- v rámci navrhované rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezit veřejné prostranství ve smyslu požadavků §7 Vyhl. č. 501/2006Sb.</del></p> <p>- v rámci rezidenční čtvrti sestávající z ploch SO.42, SO.43, SO.44, SO.45, SO.46 vymezení stanoviště tříděného odpadu</p>	
SO 60	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v jihovýchodní části řešeného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu, pásmo 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů.</p> <p>- respektovat plochu zeleně soukromé</p> <p>- p.č. 1248 se vymezuje pouze pro 1 rodinný dům s přístupem ze severu z místní komunikace</p> <p>- p.č. 491, 1242/6, 1764 – úhrnná přípustná zastavitelnost 70% za předpokladu dodržení ustanovení Vyhl. č. 501/2006Sb. a souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí</p>	0,74
SO.Z10.1	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované</b> - ve východní části řešeného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – součást pozemku p.č.1002/32, bez samostatného napojení</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu</p> <p>- respektovat pásmo od okraje lesa</p>	0,04
ZV.Z10.1	<p><b>Plochy zeleně – veřejná</b></p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat ochranné pásmo lesních ploch</p> <p>- zajistit pěší propojení mezi pozemky p.č. 1002/31 a 1749/5 (ulice Fibichova)</p>	0,08

### I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Kapitola *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury* se změnou ÚPnZ nemění.

### I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola *Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území* se změnou ÚPnZ nemění.

### I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Kapitola *Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí* se změnou ÚPnZ nemění.

### I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Kapitola *I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví* se změnou ÚPnZ nemění.

**I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

Kapitola I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel se změnou ÚPnZ nemění

**I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

Kapitola Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel se změnou ÚPnZ nemění.

**I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)**

2. Kapitola I.i Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), se doplňuje stať Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR takto:

**Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR**

Celé správní území města Hluboká nad Vltavou je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR:

- OP RLP - ochranné pásmo radiolokačního zařízení – v tomto území lze umístit níže povolené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - 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 30m 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 (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení §41 zákona č.49/1997Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy) venkovního vedení VVN a VN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz ÚAP jev 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně.

Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území ministerstva obrany:

- koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005Sb. o elektronických komunikacích.  
V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území ministerstva obrany:

- zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Velký Kameník (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany ČR, zákona č.127/2005Sb. o elektronických komunikacích, zákona č.49/1997Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání.

V takto vymezeném území lze povolit a umístit do 5km od stanoviště realizaci větrných elektráren, fotovoltaických elektráren, průmyslových staveb s kovovou konstrukcí, výstavbu výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií (uvedené stavby v pásmu 1090 MHz nejsou přípustné) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu)- viz ÚAP jev 82a.

Výstavba výše uvedených typů staveb může být v uvedeném zájmovém území Ministerstva obrany omezena nebo vyloučena.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Mikrovlnného spoje (elektronické zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005Sb. o elektronických komunikacích, zákon č.49/1997Sb., o civilním letectví a o změně doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst.1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a.

3. Kapitola I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků) , podkapitola I.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání, položka Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím se upravuje takto:

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – stav, návrh	SO
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomech včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí. Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m <sup>2</sup> )jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras. Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu. V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	

V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.	
<b>Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b>	
Velikost stavebních parcel	minimálně 700 m <sup>2</sup> , není-li v kapitole I.b.2 stanoveno jinak
<b>Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace</b>	
<b>Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b>	
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
Vymezení zastavitelných ploch s možností výstavby bytových domů – SO.02, SO.12, SO.23, SO.32 SO.36 – retenční nádrž musí být realizována mimo území lokálního biocentra vymezeného v sousední ploše NP.05 <b>SO.Z8.1</b> – pozemky sousedící s nezastavitelným územím – min. výměra 1000m <sup>2</sup> - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby <b>SO.60 – p.č. 491, 1242/6, 1764 – přípustná úhrnná zastavitelnost 70% za předpokladu dodržení ustanovení Vyhl. č. 501/2006Sb. a souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí</b>	

4. Kapitola I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků), podkapitola I.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání, položka Plochy zeleně - veřejná se upravuje takto:

<b>Plochy zeleně - veřejná – stav, návrh</b>	<b>ZV</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Území veřejné zeleně jsou situována po obvodu i uvnitř zastavěného a zastavitelného území řešené lokality. Tyto veřejně přístupné plochy jsou součástí urbanistické koncepce města. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje a zeleň obecně, zřizovat umělé vodní plochy, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace vyvolané využitím území. <b>Přípustné umístění</b> parkovacích stání vyvolaných využitím území. Přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě podzemní technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území. Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat drobné církevní a kulturní stavby, drobná sportovní zařízení a drobné stavby občanské vybavenosti za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (parkování, rozptylové prostory) nenaruší charakter území a majoritu zeleně.	
<b>Podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	

ZV.01 – respektovat interakční prvek 128 Barokní kříž
<b>Podmíněné využití</b>
Umístění staveb dle §18 odst.5 Zák.č 183/2206Sb. v platném znění je možné pouze za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
<b>Nepřípustné využití</b>
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné. Nepřípustné je zejména: - umístování mobilních domů a maringotek - oplocování pozemků - umístování parkovišť nevyvolané využitím území - zástavba nadzemními objekty nad 50 m <sup>2</sup>
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>
<b>ZV.Z10.1</b> - zajistit pěší propojení mezi pozemky p.č. 1002/31 a 1749/5 (ulice Fibichova); - nepřípustné zpevněné plochy (ani zpevněné plochy vegetačními tvárniciemi či rošty) - nepřípustné nadzemní stavby vyjma herních, relaxačních či cvičebních prvků

5. Kapitola I.i Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), se v položce I.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení se v následujících položkách upravuje a doplňuje takto:.

procento zastavitelnosti - zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní **stavební** pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území tj. zastavěných ploch nadzemními stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m<sup>2</sup> (i bazény) a plochy s vegetační zádlažbou

V případě, že je pro vymezenou plochu navrženo procento zastavitelnosti – stav, jsou přípustné dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy); **pro dosud nezastavěné stavební pozemky v rámci takto vymezených ploch SO, SO.O se stanovuje zastavitelnost 25 - 35%, dle místních podmínek.**

#### Biologicky aktivní plocha

- udává se v procentech z dané plochy s rozdílným způsobem využití v zastavitelném území; biologicky aktivními plochami se rozumí plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdopokryvné rostliny,...), se schopností vsaku blížící se 100% (pozn.: do biologicky aktivní plochy se nezapočítávají bazény a plochy zádlažděné vegetačními tvárniciemi, do biologicky aktivní plochy se započítávají malé vodní plochy)

### **I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje**

Kapitola *Výčet územních rozhodnutí, která Změna ÚPnZ nahrazuje* se změnou ÚPnZ nemění.



**I.k. Údaje o počtu listů výrokové části ÚPnZ a počtu výkresů grafické části**

Textová část řešení výrokové části Změny ÚPnZ obsahuje 7 stran (oboustranně potisknuté str. 3-9)

Počet výkresů grafické části výrokové části Změny ÚPnZ:

I.1 Výkres základního členění

m 1: 2.000

I.2. Hlavní výkres

m 1 : 2.000

Grafická část výrokové části Změny ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.

## II. Odůvodnění Změny ÚpnZ

### II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ

- Řešené území je totožné se stávajícím ÚPnZ včetně vydaných změn č. 1 – 9 a nachází se dle platného územního plánu Hluboká nad Vltavou v pravobřežní části města Hluboká nad Vltavou.
- Práce na zpracování Změny č.10 ÚPnZ byly zahájeny na základě schválených usnesení zastupitelstva města č. 712/21 ze dne 27.9.2021 a č.791/22 ze dne 14.2.2022, kterými schválilo návrh na pořízení Změny č. 10 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - Zámostí zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.10 ÚPnZ je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA I 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 řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu Změny ÚPnZ s politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Jč. kraje a souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou

#### 1. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Řešení Změny ÚPnZ respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou v platném znění.

Respektovány jsou vazby na stávající i navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

#### 2. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

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 v platném znění (dále jen „PÚR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Návrh Změny ÚPnZ není s PÚR v rozporu. Řešené území leží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice.

#### 3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území náleží do území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále ZÚR).

Návrh Změny ÚPnZ není se ZÚR v rozporu.

#### 4. Soulad s územním plánem (ÚP)

Změna ÚPnZ respektuje územním plánem stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP. V rámci Změny ÚPnZ jsou stanovené podmínky zpřesněny a korigovány, v souladu s detailem zpracování.

Respektován je rovněž seznam veřejně prospěšných staveb pro řešené území a limity využití území.

### II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem

Změna č. 10 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí je zpracována v souladu s následujícími usneseními zastupitelstva města:

č. 791/22 ze dne 14.2.2022 – lokalita Smetanova, žadatel EGE, spol. s r.o.,

č. 712/21 ze dne 27.9.2021 – lokalita Na vyhlídce, žadatelé manželé Ing. Zdeněk a Blanka Dvořákoví

Uvedenými usneseními schválilo Zastupitelstvo města návrh na pořízení Změny č. 10 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - Zámostí zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.10 ÚPnZ.

**Usnesení č. 791/22 ze dne 12.4.2022** - lokalita Zámostí – Smetanova (žadatel EGE, spol. s r.o.)

Požadavky zastupitelstva

Prověření změny limitů využití pozemků na p.č. 1004/3, 1004/4, 1004/12, 1004/13, 1004/14, 1004/15, 1004/16 a 1004/17- snížení velikosti pozemků na 1.200 m<sup>2</sup>, resp. 1.400 m<sup>2</sup>.

Navržené řešení

Limity využití pozemku byly posouzeny, min. velikost dotčených stavebních pozemků byla stanovena na 1.000 m<sup>2</sup>, zároveň byla vymezena veřejná zeleň na pozemku p.č. 1002/30.

*Požadavek zastupitelstva je splněn.*

**Usnesení č. 712/21 ze dne 27.9.2021** - lokalita Zámostí – Na Vyhlídce (manželé Ing. Zdeněk a Blanka Dvořákoví)

Požadavky zastupitelstva

Navýšení procenta zastavitelnosti pozemku p.č. 1242/6 tak, aby byla umožněna přístavba rodinného domu žadatele.

Navržené řešení

Nemovitost žadatelů se rozkládá na 4 pozemcích, z nichž p.č. p.č. 491, p.č.1242/6 a p.č. 1764 tvoří jeden funkční celek orientovaný do ulice Na vyhlídce. V rámci ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí jsou všechny 3 pozemky součástí zastavitelné plochy smíšené obytné SO.60. Výměra uvedených pozemků činí 357 m<sup>2</sup>. Navržená zastavitelnost 70% (tj. 250 m<sup>2</sup>) je vztažena k úhrnu všech třech pozemků, což umožňuje optimalizaci a větší variabilitu řešení přístavby rodinného domu.

*Požadavek zastupitelstva je splněn.*

## **II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Řešení Změny ÚPnZ vychází plně z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou. Koncepce uspořádání dotčené části města se nemění.

Předmětem řešení jsou následující lokality:

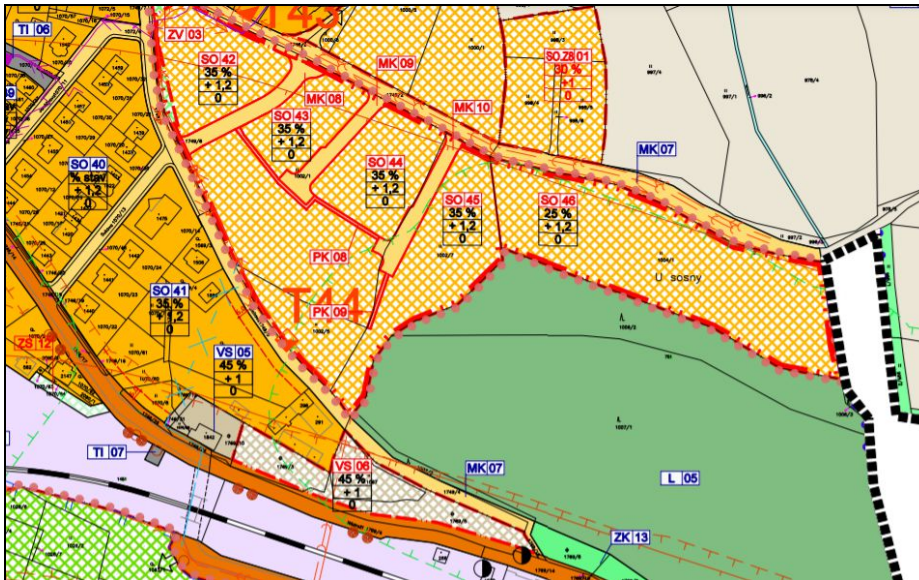
**a) lokalita Zámostí – Smetanova – žadatel EGE, spol. s r.o.**

Předmětem řešení je vymezení plochy veřejné zeleně, v souladu se Změnou č.14 ÚP Hluboká nad Vltavou a změna limitů pro plochu SO.46 (pozemky p.č. 1004/3, 1004/4, 1004/12, 1004/13, 1004/14, 1004/15, 1004/16 a 1004/17).

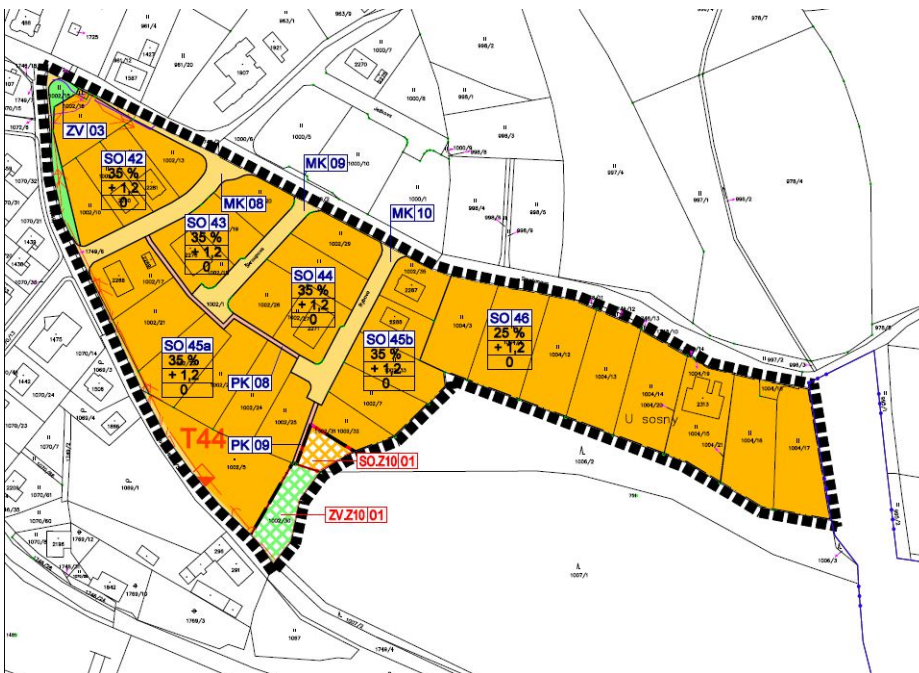
Vymezení ploch veřejné zeleně – veřejného prostranství je požadováno ustanovením Vyhl. č.501/2006Sb. Rozloha plochy je určena s přihlédnutím k možnostem využití bezprostředně navazujících stávajících veřejně přístupných ploch lesa.

Stanovená min. velikost pozemků 1.000 m<sup>2</sup> v rámci plochy SO.46, na pozemcích přístupným ze Smetanovy ulice odpovídá charakteru navazující zástavby, s přihlédnutím k možnému rozšíření zastavitelného území po druhé straně ulice.

Hranice ploch SO.45 x SO.46 je zpřesněna dle skutečně vymezených pozemků dle KN. Plocha SO.45 dle původního ÚPnZ je rozdělena vymezenou plochou veřejné zeleně – veřejného prostranství na dvě části a, b.



Výřez ze stávajícího ÚPnZ



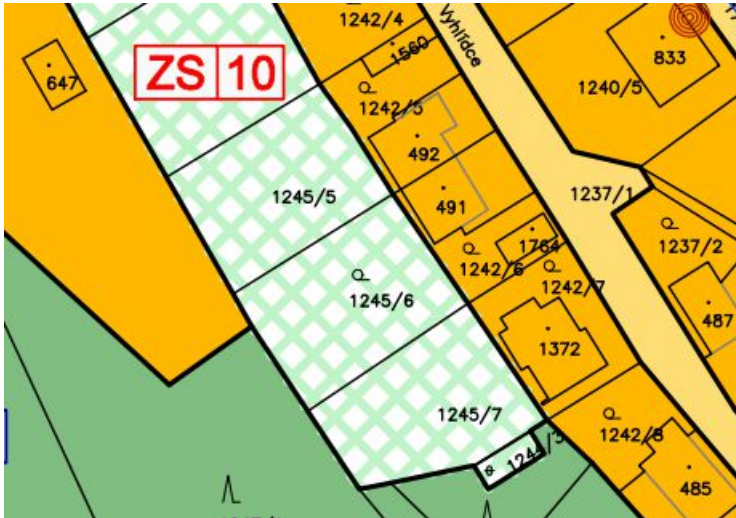
Výřez ze Změny č.10 ÚPnZ – hlavní výkres

### b) lokalita Zámostí – Na Vyhliďce – manželé Ing. Zdeněk a Blanka Dvořákoví

Předmětem řešení je posouzení požadavku na vyšší zastavitelnost stavebního pozemku z důvodu záměru přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku p.č. 491.

Stávající rodinný dům je umístěn na pozemku p.č. 491 (zastavěná plocha a nádvoří 179 m<sup>2</sup>), který bezprostředně sousedí s pozemkem p.č. 1242/6 (zahrada 143 m<sup>2</sup>), a pozemkem p.č. 1764 (zastavěná plocha a nádvoří 35 m<sup>2</sup>). Uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek orientovaný do ulice Na vyhlídce. V rámci ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí jsou všechny 3 pozemky součástí zastavitelné plochy smíšené obytné SO.60. Výměra uvedených pozemků činí 357 m<sup>2</sup>. Navržená zastavitelnost 70% (tj. 250 m<sup>2</sup>), je vztažena k úhrnu všech třech pozemků, což umožňuje optimalizaci a variabilitu řešení přístavby rodinného domu.

K domu náleží dále pozemek p.č. 1245/6, vedený jako zahrada, o výměře 594 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je součástí nezastavitelné plochy soukromé zeleně ZS.10 a přístavbou do něj nebude zasahováno.



Výřez z ÚPnZ

### Zdůvodnění doplnění státi

Do kapitoly I.i Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), se doplňuje stáť Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR takto:

Stáť Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR byla doplněna na základě požadavků Ministerstva obrany vzneseného při zpracování změny č.13ÚP Hluboká nad Vltavou.

### Zdůvodnění úpravy regulativ

1) v kapitole I.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení se položka procento zastavitelnosti upravuje takto:

procento zastavitelnosti - zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní stavební pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území tj. zastavěných ploch nadzemními stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m<sup>2</sup> (i bazény) a plochy s vegetační zádlažbou

V případě, že je pro vymezenou plochu navrženo procento zastavitelnosti – stav, jsou přípustné dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy);

pro dosud nezastavěné stavební pozemky v rámci takto vymezených ploch SO, SO.O se stanovuje zastavitelnost 25 - 35%, dle místních podmínek.

#### Zdůvodnění

Úprava definice umožňuje realizovat výstavbu rodinných domů na dosud nezastavěných stavebních pozemcích situovaných v jinak stabilizovaných zastavěných plochách SO, SO.O.

2) Kapitola I.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení se a doplňuje o následující položku takto:

#### Biologicky aktivní plocha

- udává se v procentech z dané plochy s rozdílným způsobem využití v zastavitelném území; biologicky aktivními plochami se rozumí plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdopokryvné rostliny,...), se schopností vsaku blížící se 100% (pozn.: do biologicky aktivní plochy se nezapočítávají bazény a plochy zádlažděné vegetačními tvárnici, do biologicky aktivní plochy se započítávají malé vodní plochy)

#### Zdůvodnění

Vymezením nového pojmu „Biologicky aktivní plocha dochází k možnosti zpřesnění požadavků na rozsah nezastavitelných ozeleněných ploch v rámci zastavitelného území.

**II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li Změna ÚPnZ posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebyl respektováno**

Řešené území Změny ÚPnZ respektuje koncepci platného ÚP a nemá další vliv na prvky ÚSES lokálního, regionálního či nadregionálního významu, ani na zvláště chráněné území (PP, PR) ani jeho ochranného pásma. V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se rovněž nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita, kterou by navrhovaná Změna ÚPnZ mohla ovlivnit.

**a) lokalita Zámostí – Smetanova – žadatel EGE, spol. s r.o.**

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.

**b) lokalita Zámostí – Na Vyhlídce – manželé Ing. Zdeněk a Blanka Dvořákoví**

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 131619/2021 ze dne 26.11.2021 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.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno v rámci územního plánu v platném znění, rozsah záborů ZPF se Změnou ÚPnZ nemění.

Návrh změny ÚPnZ nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Návrh změny ÚPnZ je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Názvy jednotlivých kapitol byly uvedeny do souladu s přílohou č.11 vyhlášky č.500/2006Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

### **II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

Návrh změny ÚPnZ je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů, které byly obsaženy v zadání, právem chráněné zájmy dotčených osob nejsou dotčeny.

### **II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách**

Bude doplněno po veřejném jednání.

### **II.j. Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno po veřejném jednání.

### **II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek**

Bude doplněno po veřejném jednání.

### **II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 6 stran (oboustranně potištěné str. 10-15).

Počet výkresů grafické části odůvodnění Změny ÚPZ

Seznam výkresů:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 2.000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 5.000

Grafická část odůvodnění Změny ÚPZ obsahuje celkem 2 výkresy.