

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU ZMĚNA Č.2 NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ



Záznam o účinnosti

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města Podpis a otisk úředního razítka
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou Ing. Petr Smrčka Vedoucí OSSÚ MÚ Hluboká nad Vltavou Podpis a otisk úředního razítka
Zpracovatel:	SIXTA Architekt, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak. A017-18, leden 2019 Podpis a otisk razítka
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

Obsah

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	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
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	8
Vymezení řešeného území, důvod a cíl územní studie	9
Vymezení plochy.....	9
Důvod a cíl územní studie	9
Požadavky na zpracování ÚS	10
Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
Požadavky na uspořádání obsahu US včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	11
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	11
II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	12
II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu	12
II.b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	12
II.c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
II.d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	13
II.e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	13
II.f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
II.g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	13
II.h) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	13
II.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	14
II.j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	15
II.k) vyhodnocení splnění požadavků zadání	15
II.l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení.....	15
II.m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	15
II.n) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	16
II.o) vyhodnocení připomínek	16
II.p) úprava dokumentace po veřejném projednání	16
II.q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	16

Vysvětlivky:

- ZÚR – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění*
- PÚR – Politika územního rozvoje České Republiky v platném znění*
- ÚP – územní plán Hluboká nad Vltavou*
- Změna č.2 ÚP – Změna č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou*
- NSJ – návrh pro společné jednání*
- NVJ – návrh pro veřejné jednání*
- ÚS - územní studie*
- ÚPnZ- územní plán zóny*
- RP- regulační plán*

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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

1. V podkapitole *Urbanistická koncepce*, v sídle *Bavorovice* se ruší část předposlední věty prvního odstavce:

~~plochy rekreace – zahrádkové osady.~~

a nahrazuje se slovy:

plochy smíšené obytné.

2. Podkapitola *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*, tabulka *Seznam zastavitelných ploch – k. ú. Bavorovice* se ruší položka:

RZ.3	Plochy rekreace – zahrádkové osady – v severní části Bavorovice. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy a ochranné pásmo el. vedení.	1,51
------	--	------

a doplňuje se položka:

SO.Z2.1/ U	Plochy smíšené obytné – v severní části Bavorovice. Obsluha území – sjezdem ze stávajících místních komunikací. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení.	1,76
---------------	--	------

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 upravuje 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 a bytových 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 rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, a to v rozsahu území pokrytého Územním plánem zóny Hluboká nad Vltavou - Město a Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. Regulačním plánem 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 300m² 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, **SO.Z2.1/U**

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

k.ú Munice: SO3, SO4, SO5

k.ú Poněšice: SO1, SO2, SO.Z1.5

k.ú Purkarec: SO4, SO6, SOs7, SO8s, SO10, SO11, SO18, SO.Z1.1

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%
Velikost stavebních parcel – neplatí pro k.ú. Hluboká nad Vltavou	minimálně 800 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
k.ú Hluboká nad Vltavou: — ustupující podlaží lze použít tam, kde je umožněno podkroví — typ střechy možný pultová či plochá střecha SO9 - 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. 128 „Barokní kříž“ v části Zámostí – Křesín, v rozsahu oboustranné aleje 2 x 30 dubů.	
k.ú Munice: SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví - sklon střechy 40 ⁰ - 45 ⁰	
k.ú. Bavorovice SO.Z2.1/U – max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, min. velikost pozemků 1.000m², povinnost zpracování územní studie	

4. Položka *Plochy výroby a skladování – průmysl a výroba* se upravuje takto:

Plochy výroby a skladování - průmysl a výroba		VS
– stav, návrh		
Hlavní využití		
Výroba a skladování.		
Přípustné využití		
<p>Vyloučně podnikatelská, průmyslová, výrobní zařízení a stavby; přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod, služby a administrativu, parkovací a odstavná stání, provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot.</p>		
Podmínečně přípustné využití		
<p>Stavby pro bydlení v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, na plochách bezprostředně navazujících na stávající funkční plochy bydlení;</p> <p>podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je hygienicky nezávadný charakter výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby</p>		
Nepřípustné využití		
Samostatné bydlení všech forem, zařízení vyžadující mimořádnou ochranu ohrožující prostředí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.		
Vymezení zastavitelných ploch		
<p>k.ú Bavorovice: VS 7, VS 8 k.ú Hluboká nad Vltavou: VS 23, VS 29, VS 30, VS 31, VS 41, VS 42, VS 43, VS.Z6.1 k.ú Lišnice: VS 4, VSs 5 k.ú Kostelec: VS 4, VSs 5 k.ú. Munice: VS.Z5.1</p>		
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu	
Plošné regulativy		
Zastavěnost budovami	Stav, nebo max. 60% bydlení – stav, nebo max. 35%	
Zastavěnost celková	Stav, nebo max.85% bydlení – stav, nebo max.70%	
Prostorové regulativy		
Střecha - typ	polovalbová, valbová, pultová, plochá rovinná - bez omezení sklonu	
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky		
<p>k.ú. Hluboká nad Vltavou: VS42 – max. výška 2NP + podkroví (ustupující podlaží)</p> <p>k.ú Munice: VS 2</p> <ul style="list-style-type: none"> — navržená plocha bude oddělena od Vesnické památkové zóny Munice vzrostlou zelení. — sklon střechy min. 30⁰ <p>VS.Z5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - po obvodu skládky musí být ponechán pruh stávajícího vzrostlého porostu dřevin o min. šířce 20 m, který zajistí pohledové odclonění, tak i částečnou bariéru proti pachu; - zastavěnost 100% - Terénní práce při stavbě skládky (výkopy, valy) nesmí zasahovat do kořenového prostoru ochranného lemu dřevin. Kořenový prostor (ochranné pásmo) je stanoveno normou ČSN 839061, o ochraně dřevin při stavebních pracích, na plochu pod korunou stromu (okapová linie koruny) rozšířenou o 1,5 m do stran. V opačném případě může dojít k závažnému poškození dřevin a podstatnému zhoršení požadovaných funkcí (odclonění). - V případě řešení následné rekultivace skládky je vhodné mimo klasické typy rekultivace umožnit na místě způsoby zajišťující přírodní rozmanitost biotopů a porostů, případně též částečnou samovolnou sukcesí porostů. 		

5. Položka *Plochy výroby a skladování – zemědělská a výroba* se upravuje takto:

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba		VZ
– stav, návrh		
Hlavní využití		
Zemědělská výroba.		
Přípustné využití		
Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území, provozní byty pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, FVE, netradiční zdroje vytápění.		
Podmíněně přípustné využití		
Stavby pro bydlení na plochách bezprostředně navazujících na stávající funkční plochy bydlení; podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je hygienicky nezávadný charakter výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).		
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu	
Při návrhu bude zohledněn charakter a výšková úroveň navazující zástavby.		
Plošné regulativy		
Zastavěnost budovami	stav nebo maximálně 60%	
Zastavěnost celková	stav nebo maximálně 85%	
Prostorové regulativy		
Střecha - typ	polovalbová, valbová, v méně exponovaných lokalitách i pultová nebo plochá	
Plochy se změnou regulativů		
–		

6. Položka *Plochy rekreace - zahrádkové osady* se upravuje takto:

Plochy rekreace - zahrádkové osady		RZ
– stav, návrh		
Hlavní využití		
Pěstování užitkové a okrasné zeleně.		
Přípustné využití		
Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.) nenarušující pohodu bydlení, zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu. Parkovací a odstavná stání zřizovat výlučně pro vlastní potřebu.		
Nepřípustné využití		
Veškeré využití narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné využití a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné.		
Vymezení zastavitelných ploch		
k.ú Bavorovice: RZ 3		
k.ú Munice: RZ 7		
k.ú Purkarec: RZ 19		

k.ú Kostelec: RZ 1	
k.ú Jaroslavice: RZ 6, RZ 9, RZ 11	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 20% nebo 50 m ²
Zastavěnost celková	maximálně 30% nebo 150 m ²
Velikost stavebních parcel	stávající, navržený min. 300 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová

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

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 doplňuje a upravuje takto:

Návrh ÚP Hluboká nad Vltavou vymezuje plochy u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

k.ú. Bavorovice – SO2, OV12, **SO.Z2.1./U**

k.ú. Hluboká nad Vltavou – OV1, SO4, SO5, SO12, SO22, SO27, SO47 (část), SO.Z4.1, RI.Z4.1, SOZ6.3

k.ú. Munice – SO4, SO5, OS6

k.ú. Poněšice – SO1, SO2

k.ú. Kostelec – SO17

k.ú. Purkarec – SO6, SO10

k.ú. Hroznějovice – SO1, SO2

k.ú. Jeznice – SO1

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do deseti let od schválení územního plánu, v případě změn územního plánu bude územní studie pořízena do deseti let od data účinnosti těchto změn.

Pro zpracování územní studie k.ú. Bavorovice v ploše SO.Z2.1/U se stanovuje následující zadání:

ZADÁNÍ

**Územní studie
Bavorovice**

**k. ú. Bavorovice
Lokalita SO.Z2.1/U**

zhotovitel:

Pořizovatel: Město Hluboká nad Vltavou

Základní identifikační údaje

Název: Územní studie Bavorovice, lokalita SO.Z2.1/U
 Místo: k. ú. Bavorovice, lokalita SO.Z2.1/U
 Objednatel:
 Pořizovatel: Město Hluboká nad/Vltavou
 zhotovitel:
 Datum:

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, DŮVOD A CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení plochy

Řešené území územní studie (dále jen „ÚS“) se nachází v katastrálním území Bavorovice. ÚS bude zpracována v rozsahu dle zákresu grafické části Změny č.2 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou“), pod označením lokality SO.Z2.1./U, případně může být její řešené území rozšířeno v souvislosti s řešením technické a dopravní infrastruktury. Celková plocha řešeného území je 1,75 ha. Jedná se o plochu s funkčním využitím „Plocha smíšená obytná - se specifickým využitím“. Řešené území leží na severním okraji obce Bavorovice, v lokalitě pod označením SO.Z2.1./U.

Lokalita se nachází v zastavitelném území,

- z jižní části navazující na zastavitelné území plochy smíšené obytné,
- ze západní na komunikaci a dále z převážné části na navržené plochy smíšené obytné a plochy nezastavěné – zemědělské,
- z východní části rovněž na komunikaci a dále plochy nezastavěné - zemědělské,
- ze severní části na plochy vodní a vodohospodářské (V) a plochy vodní a vodohospodářské – mokřady (VM).

Hranici řešeného území tvoří uzavřená plocha, sledující z převážně hranice pozemků dle katastru nemovitostí.

ÚP Hluboká nad Vltavou byl zastupitelstvem města Hluboká nad Vltavou vydán formou opatření obecné povahy dne 20.6.2011 a nabyl účinnosti dne 5.7.2011.

Důvod a cíl územní studie

ÚS bude zpracována jako územně plánovací podklad, který bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území podle § 25 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatel ÚS poté, kdy převezme, prověří a schválí možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, podá návrh na vložení dat o této ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

Povinnost pořízení ÚS pro danou lokalitu je uložena ve změně č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou.

Veškeré finanční náklady na zpracování a pořízení ÚS bude plně hradit objednatel.

Hlavním cílem ÚS bude ověřit možnosti využití konkrétního řešeného území a získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

ÚS navrhne, prověří a posoudí možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich částí.

Cílem ÚS v dané lokalitě bude navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě,
- f) požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, případně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (zejména zeleň),
- g) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle platných předpisů o ochraně veřejného zdraví a o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚS

ÚS bude zpracována nad aktuálními mapovými podklady.

ÚS bude zpracována v souladu se stavebním zákonem 183/2006 Sb., v platném znění a souvisejících vyhlášek (zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění).

Při zpracování ÚS se bude vycházet z platné Změny č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou, z požadavků obce a investorů a z místního šetření.

Lhůta pro pořízení ÚS, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena v ÚP Hluboká nad Vltavou.

POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Limity řešeného území budou převzaty ze Změny č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou a dále z polohy území.

ÚS bude řešit zejména koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou na vymezení ploch pro novou zástavbu, případně ploch veřejného prostranství a ochranu ploch pro bydlení (hluková zátěž), dopravní řešení území – vnitřní uspořádání dopravního skeletu (včetně dopravy v klidu), řešení technické infrastruktury, odtoků a retenčních opatření dešťových vod a řešení prvků Územního systému ekologické stability (s návazností na okolní lokality a sousední obce).

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury budou vycházet především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí a navazujícím okolí obytné zóny.

V ÚS bude navrženo optimální napojení ploch na komunikační síť obce. Vjezdy na plochu řešeného území se předpokládají ze stávajících komunikací.

V ÚS bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržení a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby, v souladu se stavebními zákonami.

Z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících staovišť a na využitelné složky komunálního odpadu.

V nově navržených plochách pro bydlení bude možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury, každá novostavba pro trvalé bydlení musí být napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, ČOV a elektrickou energii.

ÚS prověří kapacitu napojení na vodovodní a kanalizační síť.

V ÚS budou respektována veškerá ochranná pásma, nacházející se v předmětné lokalitě.

V ÚS budou respektovány podmínky pro využití plochy smíšené obytné – se specifickým využitím dané Změnou č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou, bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy (zejména na okolní zástavbu).

ÚS bude řešit možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb (základní prvky prostorové regulace), dále vymezení místních komunikací včetně chodníků podél nich, v příslušných parametrech, na celé vymezené území tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území k formování uceleného urbanistického prostoru.

V nově navržených plochách bude přípustné maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví, s minimální velikostí stavebních 1 000 m².

Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%

Do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 30m².

ÚS nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

ÚS bude projednána s nezbytně nutnými dotčenými orgány, minimálně s Odborem dopravy a silničního hospodářství a Odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, v případě potřeby i s dalšími dotčenými orgány a prokazatelným způsobem bude ÚS dohodnuta se správci inženýrských sítí.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU US VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

ÚS bude zpracována přiměřeně v rozsahu stanoveném ve smyslu ustanovení stavebního zákona, v platném znění a navazujících vyhlášek a dále přiměřeně v členění podle přílohy č.11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Návrh ÚS pro projednání s vybranými dotčenými orgány a správci inženýrských sítí bude pořizovateli předán v tištěné podobě v počtu 1 paré (textová a grafická část). Konečná podoba ÚS bude vyhotovena v tištěné podobě v počtu 6-ti paré (textová, grafická a dokladová část) a dvakrát v digitální podobě s textovou i grafickou částí, výkresy budou odevzdány ve formátu *.PDF. U každého výkresu je nutné uvést legendu, která bude umožňovat jednoznačnou identifikaci vrstev a barev.

Grafická část ÚS bude obsahovat minimálně:

Koordinační výkres	v měř.: 1: 1 000
Výkres dopravní a technické infrastruktury	v měř.: 1: 1 000
Výkres vlastnických vztahů	v měř.: 1: 1 000
Výkres širších vztahů	v měř.: 1: 5 000

Seznam výkresů dle potřeby bude upřesněn v průběhu procesu.

Seznam použitých právních předpisů

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,

Seznam použitých zkratk

ÚP – územní plán
 ÚS – územní studie
 RD – rodinné domy

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

Návrh územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

Textová část územního plánu obsahuje 7 stran (oboustranně potisknuté str. 4-11).

GRAFICKOU ČÁST

I.1. Výkres základního členění území	1: 5 000
I.2. Hlavní výkres	1: 5 000
I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Kapitola bude doplněna po veřejném jednání.

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

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, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015 (dále jen „PÚR ČR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 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.

Změna č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou respektuje PÚR ČR.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

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

Územní plán Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) je zpracován v souladu se ZÚR.

Při zpracování Změny č.2 ÚP byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhovaný záměr je se ZÚR v souladu. Lokalita řešená Změnou č.2 je dle ZÚR součástí zpřesněné rozvojové oblasti OB10. Záměr řešený Změnou č.2 se nedotýká ploch a koridorů nadmístního významu řešených v ZÚR, včetně prvků ÚSES regionálního a nadregionálního významu.

Změna č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou respektuje Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů

Územní vazby na sousední obce se nemění, předmětem Změny č. 2 ÚP je dílčí lokalita uvnitř správního území obce.

II.c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 2 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v § 18 a 19 stavebního zákona; z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k návrhu nových zastavitelných ploch, pouze se mění funkční využití plochy RZ plochy rekreace – zahrádkové osady na SO – plochy smíšené obytné se specifickým využitím.

II.d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 ÚP 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.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

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

Změnou č.2 nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod).

Požadavky dotčených orgánů nejsou známy.

II.f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Při projednání návrhu zadání Změny č. 1, které obsahovalo i plochu RZ3, uplatnily dotčené orgány uvedené v §55a odst.2 písm. d stavebního zákona stanoviska, v nichž nepožadovaly zpracování variant řešení, ani nevznesly požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj v území. Jelikož obsahem změny č.2 ÚP je pouze lokalita, která byla stanovisky dotčených orgánů prověřena již v rámci zadání změny č.1 ÚP, využil pořizovatel tato stanoviska jako povinně požadované přílohy k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle §55a odst.3 stavebního zákona.

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve svém stanovisku ze dne 19.6.2013 sděluje, že na základě předloženého návrhu zadání změny č.1 ÚP a kritérií uvedených v příloze č.8 k zákonu a v souladu s § 10i odst.3 zákona krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání změny č.1 ÚP na životní prostředí. Dále rovněž konstatuje, že změna č.1 ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptáčích oblastí ležících v území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj, a proto dotčený orgán neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

II.g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

II.h) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno (viz kapitola f odůvodnění Změny č.2 ÚP).

II.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

SO.Z2.1 - řešená plocha byla v původní ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha **RZ** - rekreace - zahrádkové osady. Změna č.2 ÚP tuto plochu mění na plochu SO - smíšenou obytnou se specifickým využitím.

Úzký pás podél severní hranice plochy RZ3 na pozemcích p.č.293/9, 293/10, 293/11 byl v územním plánu vymezen jako zemědělský půdní fond. Velikost (celkem 1.788m²) ani tvar pozemku není z hlediska zemědělského obhospodařování významný. Šetření v terénu prokázalo, že uvedené pozemky tvoří se stávající zastavitelnou plochou RZ3 jeden logický celek, v souladu s geomorfologickým uspořádáním lokality. Nově vymezená zastavitelná plocha SO.Z2.1 byla proto rozšířena u výše uvedené pozemky, tj. v úhrnu o 0,18ha z původních 1,51ha na navržených 1,69ha.

Lokalita bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území sídla s – individuální rodinnou zástavbou. Území lze snadno napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla a je proto vhodné pro zastavění. Stávající rozsáhlé vymezené zastavitelné plochy SO na západním okraji sídla jsou z majetkových důvodů dlouhodobě fakticky nevyužitelné. Vymezená plocha SO.Z2.1. tak může v krátkém časovém horizontu uspokojit poptávku po stavebních pozemcích v k.ú. Bavorovice.

Z důvodu přehlednosti a orientace v územně plánovací dokumentaci bylo označení ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie rozšířeno o /U.

Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena ze stávajících místních komunikací.

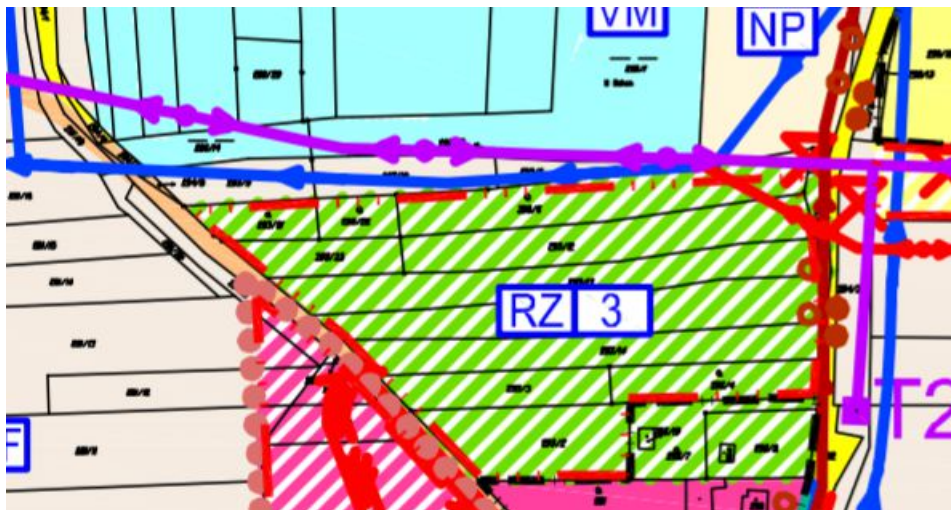
Zdůvodnění vodohospodářského řešení

Koncepce vodohospodářského řešení navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena ze stávající inženýrské sítě v sídle.

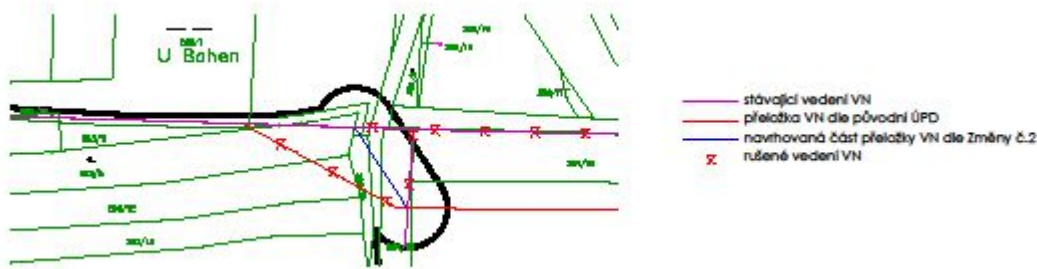
Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena na stávající vedení NN vedoucí v přilehlé komunikaci.

Z důvodu zlepšení využitelnosti řešené plochy je upravena navrhovaná trasa přeložky vedení VN 22 kV tak, aby minimálně zasahovala do řešeného území.



Výřez ze stávajícího ÚP



Detail přeložky VN M 1:2000

Zdůvodnění řešení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Navrhovaná VPS E18 – navržený koridor pro venkovní vedení VN 22 kV v severní části sídla Bavorovice je upraven shodně s úpravou trasy přeložky VN 22 kV.

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

Změna č.2 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze mění funkční využití již schválené zastavitelné plochy RZ na plochu SO.

V rámci sídla Bavorovice, podél jeho západního okraje, je vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha určená pro individuální výstavbu. Plocha není, z důvodu komplikovanosti vlastnických vztahů, dlouhodobě využita, navzdory rostoucím požadavkům na vytváření stavebních parcel. Vymezená plocha SO.Z2.1 může být připravena pro výstavbu poměrně rychle, požadavky potenciálních stavebníků tak mohou být uspokojeny.

II.k) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č.2 ÚP je pořízena ve zkráceném postupu pořizování, v souladu s novelou stavebního zákona dle §55a a následujících stavebního zákona. Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.2 ÚP.

II.l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení

V rámci Změny č.2 ÚP nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

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

SO.Z2.1 - vymezovanou plochou dochází k nárůstu záboru ZPF proti stávajícímu ÚP o 0,18ha , rozsah původního záboru činil 1,51 ha (jedná se o změnu způsobu využití plochy, plocha už byla vyhodnocena v platné ÚPD). Nárůst záboru ZPF spočívá v rozšíření původní plochy RZ3 o pozemky p.č.293/9, 293/10, 293/11, které byly v územním plánu vymezeny jako zemědělský půdní fond. Velikost (celkem 1.788m²) ani tvar pozemku není z hlediska zemědělského

obhospodařování významný a pro intenzivní obhospodařování vhodný. Šetření v terénu prokázalo, že uvedené pozemky tvoří se stávající zastavitelnou plochou RZ3 jeden logický celek, v souladu s geomorfologickým uspořádáním lokality.

OZNAČENÍ LOKALITY	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA		DRUH POZEMKU	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY			VÝMĚRA NEZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
		CELKEM	PŘEDPOKL. ZASTAVĚNÁ PLOCHA		CELKEM	V SOUČASNĚ ZASTAV. ÚZEMÍ	MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ				
SO.Z2.1	Plochy smíšené obytné	1,76	0,62	Orná půda, ostatní plocha	1,75	0,15	1,60	0,01	5.58.00 5.53.01 5.22.13	II. III. V.	0,08 0,70 0,98
Celkem		1,76	0,62		1,75	0,15	1,60	0,01			1,75

II.n) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

II.o) vyhodnocení připomínek

Kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

II.p) úprava dokumentace po veřejném projednání

Kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

II.q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny č.2 ÚP obsahuje 5 stran (oboustranně potisknuté str. 12-16).

Grafická část

II.	Odůvodnění územního plánu	
II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5 000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 25 000
II.3.	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.