

ZMĚNA Č. 22

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

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

Prosinec 2025

Obsah

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
a) postup při pořízení a zpracování územního plánu,	3
b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů,	3
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.283/2021Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	4
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	4
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	5
h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....	5
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	5
j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	8
l) uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění	8
m) vyhodnocení připomínek.....	8
n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek.....	8
o) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8

Vysvětlivky užitých zkratk:

ÚP -	územní plán
ÚPnZ	územní plán zóny
ÚZ -	úplné znění
RP	regulační plán
ÚPD -	územně plánovací dokumentace
ZÚR JČK-	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění (po 6. aktualizaci)
PÚR ČR –	Politika územního rozvoje v aktuálním znění
ZPF -	zemědělský půdní fond
PUPFL –	pozemky určené k plnění funkcí lesa
VPS -	veřejně prospěšné stavby
VPO -	veřejně prospěšná opatření
ÚSES -	územní systém ekologické stability

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup při pořízení a zpracování územního plánu,

Bude doplněno.

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

Změna č. 22 ÚP Hluboká nad Vltavou (dále jen Změna č.22) se zabývá podněty, které přišly od občanů.

b.1. Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1-7 a 9 (dále jen PÚR)

Správní území obce se nachází v následujících plochách:

- rozvojová plocha OB10 České Budějovice
- specifická oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie.

Změna č.22 je v souladu s cíli uvedených oblastí a je tak v souladu s PÚR.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění po 1.-3., 4a., 4b, 5.-9., 11. a 13. aktualizaci a rozsudku NSS 1AS 15/2016 (dále jen ZÚR)

ZÚR upřesňují podmínky PÚR na území Jihočeského kraje. Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB10 - rozvojová oblast České Budějovice a specifické oblasti SOB9.

Změna č. 22 je v souladu s dokumentací ZÚR v platném znění.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (dále jen URP)

Územní rozvojový plán (dále jen URP) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28.8.2024. Podle §319 ods.5 zákona č.283/2024 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Území ÚP Hluboká nad Vltavou obsahuje záměry uvedené v Územním rozvojovém plánu týkající se

- Dopravy:
 - Silniční – koridor DS21
 - Drážní – koridor DD16
- Technické infrastruktury
 - Elektroenergetika – koridor TE20 a TE7
- Ploch a koridorů ÚSES

Žádný z uvedených záměru nezasahuje do území řešené změny, změna ÚP je tudíž v souladu s Územním rozvojovým plánem vydaným vládou České republiky.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen ÚSK)

Dle ÚSK se oblast ÚP Hluboká nad Vltavou nachází ve *Vltavo-hlubocké krajinné oblasti s označením 19* a v jižním cípu ÚP v *Českobudějovické krajinné oblasti s označením 17*.

Cílovou kvalitou Oblasti 19 je členitá krajina vltavského údolí, lesnatá krajina rekreačně atraktivní nádrže Hněvkovice, drobná sídla zemědělsky využívané krajiny a harmonická krajina okolí zámku Hluboká. Zásadami pro zachování či dosažení těchto cílových kvalit je: zachování kompaktních lesních celků minimalizací fragmentování liniových staveb,

realizace protierozních opatření, zachování rázu krajiny, respektování estetických hodnot, směřování rozvoje rekreace do okolí Hluboké či Hněvkovické nádrže, redukce negativního dopadu pohledového vnímání nových staveb.

Řešená změna se řeší uvnitř sídla a nemá vliv na cílové kvality krajiny vltavského údolí.

Cílovou kvalitou Oblasti 17 je přehledná zemědělská krajina s mozaikou různě velkých ploch různého využití. Zásady pro zachování cílových kvalit vyzdvihují zachovávání mozaiky různě velkých ploch, zachování stávajícího rázu a respektování estetické hodnoty krajiny.

Tato oblast zasahuje do území ÚP Hluboká jen v malé části na jihu. Řešený změna je mimo tuto oblast.

Vzhledem k výše uvedenému je Změna č. 22 ÚP Hluboká nad Vltavou v souladu s ÚSK Jihočeského kraje.

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

Změnou č. 22 se nemění vazby na územní plány okolních obcí. Jedná se o změnu uvnitř území ÚP, kdy dochází ke změně využití stabilizovaných ploch. Vazby z hlediska širších vztahů zůstávají zachovány.

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. 22 se týká transformace areálu soukromé školy a navazujících pozemků. Menší část řešeného území bude zachována pro vzdělávání, zbytek se mění na plochy pro bydlení.

Jedná se o stabilizované území, kde bude stávající objekt školy zachován a na zbytku území budou navrženy novostavby pro bydlení ve formě rodinných domů (tato část je podmíněna vypracováním územní studie) a bytových domů. Rozsah včetně podlažnosti, procentuální zastavěnosti a minimálního podílu biologicky aktivních ploch jsou vymezeny v ÚPnZ – Zámostí – Změna č. 13, která se zpracovává souběžně. Regulativy jsou stanoveny tak, aby nová zástavba plynule navazovala na okolí.

Řešený záměr respektuje architektonické a urbanistické hodnoty území vymezení zastavitelných ploch shodných s jejich okolím. Řešené území se nachází celé v zastavěném území obce a nelze tedy řešit ochranu nezastavěného území.

d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.283/2021Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č.22 je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek ve znění pozdějších předpisů.

Řešený ÚP je zpracován dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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

Bude doplněno po vydání stanovisek.

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

Změna č. 22 je zpracována v souladu s obsahem změny a usnesením zastupitelstva.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

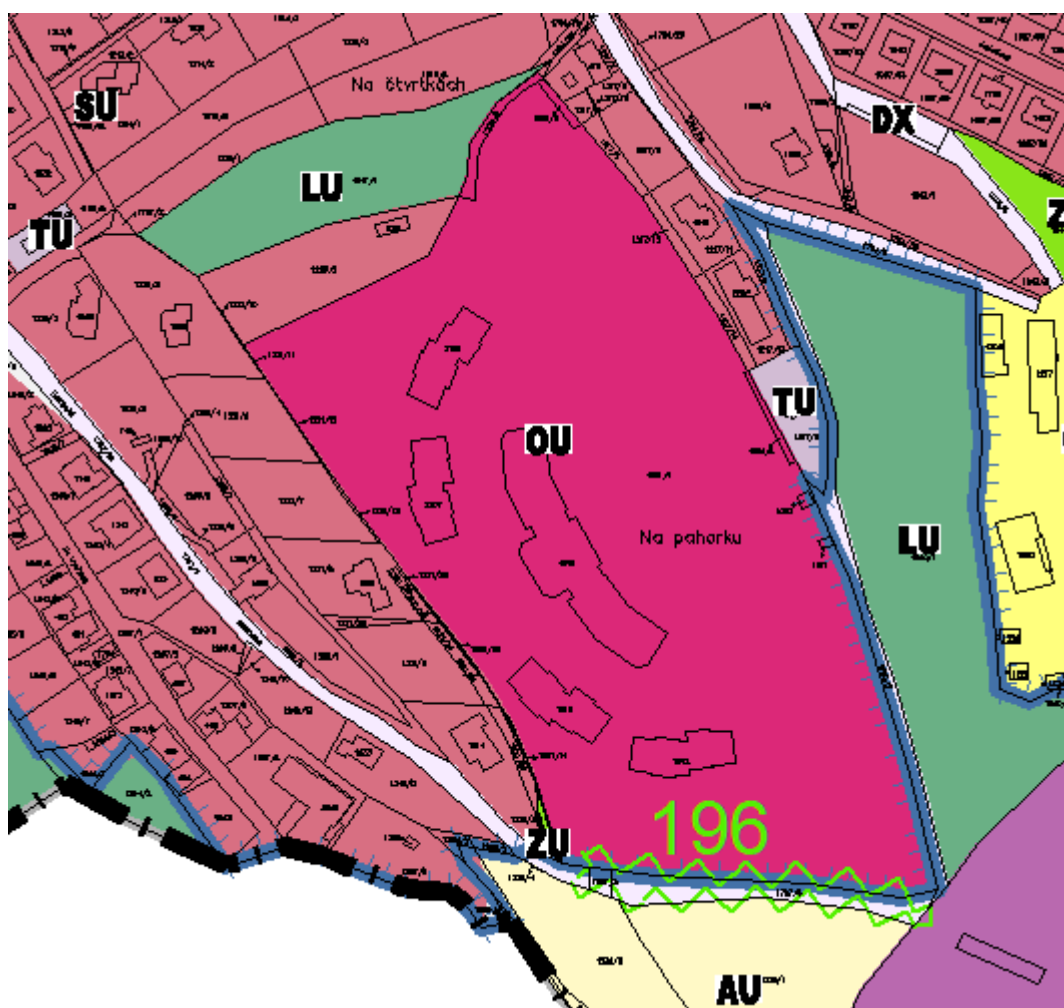
V souladu se stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje nebylo vyhodnocení zpracováno.

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

Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno, viz kap. g.

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

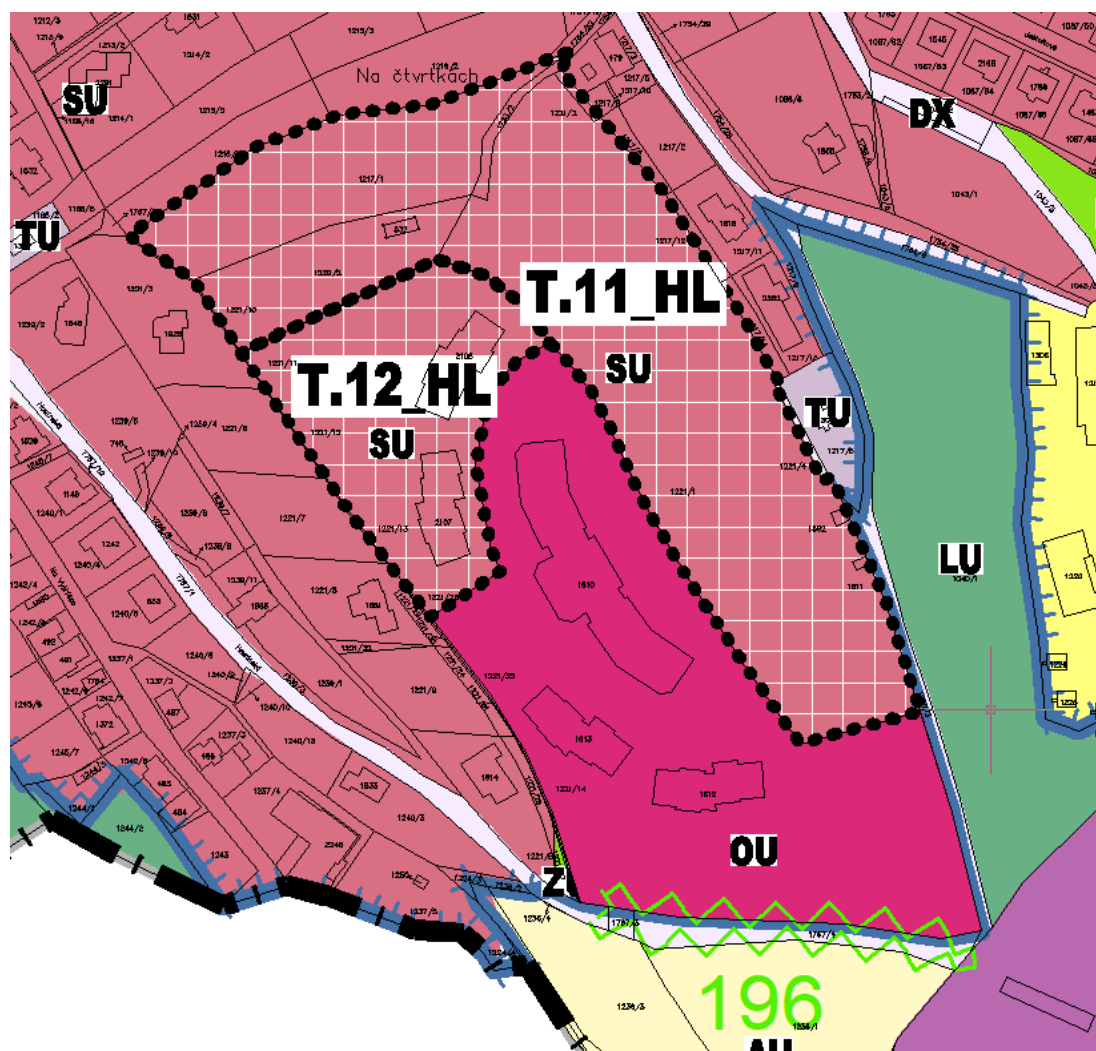
Změna č. 22 se týká částečné transformace areálu soukromé školy a navazujících pozemků. V platném územním plánu je oblast tvořena třemi plochami s rozdílným způsobem využití, největší část byla vymezena pro občanské vybavení všeobecné (OU), v severní části řešeného území pak byly dvě menší plochy – smíšené obytné všeobecné (SU) a lesní všeobecné (LU).



Výřez řešené oblasti v Úplném znění ÚP po změně č. 21

Změnou č. 22 se plocha OU redukuje a vznikají dvě nové plochy přestavby. Část území, která zůstává funkčně beze změny má výměru 1,89ha. Využití této plochy zůstává primárně pro výuku a vzdělávání. Další nově

vymezené plochy jsou určeny pro bydlení. Plocha T.11_HL o výměře 2,17 ha je určena pro bydlení v rodinných domech s možností výstavby řadových rodinných domů. Využití této plochy je podmíněno zpracováním územní studie. Druhá nově vymezovaná plocha T.12_HL o výměře 0,72 ha je určena pro bydlení v bytových domech. Podrobné regulativy týkající se zastavitelnosti, podlažnosti či podílu biologicky aktivních ploch jsou popsány ve Změně č. 13 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámosti, která je zpracovávána souběžně s touto Změnou.



Výřez řešené oblasti Změny č. 22

Změna je pořizována na základě podnětu občanů, protože stávající areál mezinárodní školy není tak využíván, jak se předpokládalo. Některé budovy, původně určené pro ubytování studentů, nebyly ani dostavěny. Vzhledem k atraktivní lokalitě a velké poptávce po bydlení je navržena tato částečná přestavba areálu. Nové plochy pro bydlení přímo navazují na obytné území. Dopravní napojení lokality bude prověřeno v dalším stupni dokumentace. Pro vhodný rozvoj celé oblasti je v ploše občanského vybavení uložena podmínka vymezení veřejného prostranství o souhrnné ploše 2500m², které bude sloužit i pro plochy T.11_HL a T.12_HL.

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

Vzhledem k tomu, že tato změna územního plánu nově navrhuje plochy k rozvoji hlavně v oblasti bydlení, je namísto vyhodnotit celkové dopady navýšení obyvatel na veřejnou infrastrukturu.

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

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

název plochy (využití)	výměra (ha)	maximální obytná kapacita plochy	odhadovaný počet nových obyvatel
T.11_HL (SU)	2,17	10xRD + 16x řadový RD (celkem 26 bytů)	65
T.12_HL (SU)	0,72	3xBD (celkem 27 bytů)	68
celkem			133

Celkové výpočtové maximum 133 navrhovaných osob je zapotřebí ještě rozepsat z hlediska demografie.

Předpokládané věkové skupiny

věk	počet osob
0-5	9
6-14	18
15-64	86
65+	19

Další údaj, který je z hlediska kapacit hlavně silniční infrastruktury stěžejní, je nárůst automobilové dopravy. Jedná se o oblast mimo velká města tudíž bez MHD, kde lze použít koeficient 0,6 auta/obyvatele. Pro maximální počet 133 obyvatel vychází nárůst o 80 osobních aut.

Plocha OU není uvedena v tabulce. Jedná se o plochu stávající, která byla redukována o nevyužívané plochy. Kapacity školy a ubytování zůstávají beze změn dle příložené tabulky vypracované provozovatelem.

Plocha OU - STÁVAJÍCÍ STAV		kapacita 2025 (počet osob)
ŠKOLA	zaměstnanci	45
UB1	ubytování zahraniční studenti	70
UB2	dojíždějící studenti (neparkují)	47
celkem		162

Rozsah Změny č. 22 je poměrně malý, nedochází k žádným změnám VPS ani záborů ZPF. Proto jsou součástí návrhu ÚP k veřejnému projednání čtyři výkresy.

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

V průběhu zpracování předchozí Změny územního plánu bylo prověřeno celé území z hlediska zastavěných ploch a několik ploch bylo převedeno do stavu. Tato Změna navazuje v krátkém časovém období, proto se vymezení zastavěného území nemění.

Vymezení nových ploch změn reaguje na stav lokality, která není využívána, ale je velmi zajímavá svojí polohou a příjemným okolím. Zároveň je v Hluboké nad Vltavou velký zájem o bydlení a nově vymežované plochy v rámci transformace zastavěného území jsou účelným využitím území.

K hospodárnému využití zastavěného území a zastavitelných ploch přispívá i přípustná bytová výstavba s vyšší podlažností tam, kde je to z urbanistického hlediska možné, která znamená několikanásobně lepší využití každé zastavěné plochy.

k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Jedná se o transformaci stabilizovaného území, kde se mění pouze způsob jeho zastavitelného využití, takže ze své podstaty už byly z hlediska ÚP ze ZPF vyňaty.

Vymezení zastavitelných ploch bylo navrženo pro maximalizaci potenciálu daného místa. Souběžně s touto změnou je řešena i Změna ÚPnZ – Zámostí, kde jsou stanoveny podrobné regulativy řešící procentuální zastoupení zeleně a povinnost vymezení veřejného prostranství.

Značná část řešeného území (parc. č. 1221/1) je vedena jako orná půda s třídou ochrany V, což je pro zemědělství postradatelná půda s nízkým stupněm ochrany. Stávající využití je trvalý travní porost. Do řešeného území spadá ještě parc.č. 1220/2 vymezené jako zahrada s třídou ochrany V., kde se způsob využití území nemění, tam zůstává plocha smíšená obytná všeobecná, plocha tedy bude z větší části využita jako zahrady k rodinným domům.

Poslední zastoupený druh pozemku je na pč.č.1217/1 lesní pozemek o výměře 0,44ha, který bude celý vyňat z PUPFL. Jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území obce, kde je rozvoj výstavby žádoucí.

l) uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

m) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny č.22 obsahuje 7 stran (str. 2 - 8).

Grafická část

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 50000