

ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-MĚSTO

ZMĚNA Č.16



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

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 Ing. Petr Smrčka Vedoucí OSSÚ MÚ Hluboká nad Vltavou <p style="text-align: right;">Podpis a otisk 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. A012-20, srpen 2020 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání	
Datum nabytí účinnosti	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPnZ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - MĚSTO

I. Výroková část ÚPnZ

I.a. Vymezení řešené plochy	3
I.b. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
I.c. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
I.d. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
I.e. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu	5
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 pozemků dotčených vymezením	5
I.h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	5
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)	6
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje	7
I.k. Údaje o počtu listů ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	7

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	8
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	8
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ požizované zkráceným postupem	8
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	9
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	10
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	10
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	10
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	11
II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	11
II.j. Vyhodnocení připomínek	11
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	11
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	11

I. Výroková část ÚPnZ

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

I.a. Vymezení řešené plochy

Kapitola I.a. Vymezení řešené plochy ÚPnZ se změnou č.16 nemění.

I.b. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

1. Kapitola I.b. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, tabulka „Seznam zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch kú Hluboká nad Vltavou – město“, podkapitola I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků, se mění v následujících položkách takto:

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO 14	<p>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – navrhované – v severozápadní části řešeného území, mezi stávajícími silnicemi II. a III. třídy a místní komunikací. Obsluha území – sjezdem ze stávající komunikace III. třídy tečující území na jihu a místní komunikace tečující území na severu. Limity využití území – využití území je podmíněno vypracováním územní studie – respektovat ochranné pásmo silnice II. a III. tříd – respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku – respektovat stávající a navrženou infrastrukturu – vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – minimální velikost stavebních pozemků 700 m², na hranicích s nezastavitelným územím 1.500 m²</p>	2,36
SO.Z16.1	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ Obsluha území - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 . Limity využití území - respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - rodinné domy podél Týnské ulice (cyklostezky) – max. výška 1NP - součástí plochy - pěší propojení s plochou zeleně ZV.Z16.1 - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	1,00
SO.Z16.2	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ Obsluha území - sjezdem z navržených místních obslužných komunikací Limity využití území - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,27
SO.Z16.3	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ Obsluha území - sjezdem z navržených místních obslužných komunikací Limity využití území - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,16

SO.Z16.4	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 . <u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo silnice III/10579 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,09
SO.Z16.5	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - sjezdem z navržených místních obslužných komunikací <u>Limity využití území</u> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - dopravní napojení z ul. Týnská nepřipustné - vymezení veřejně přístupného pásu o šíři min. 3,0m - zajištění průchodu pro pěší na hranici s plochou SO.Z16.8 - rodinné domy podél Týnské ulice (cyklostezky) – max. výška 1NP - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,27
SO.Z16.6	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - sjezdem z navržených místních obslužných komunikací <u>Limity využití území</u> - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,68
SO.Z16.7	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 a navazujících místních komunikací <u>Limity využití území</u> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat ochranné pásmo silnice III/10579 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy</p>	0,59
SO.Z16.8	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 a ulice Týnská (pěší) <u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo silnice II. a III. třídy - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - vymezení veřejně přístupného pásu o šíři min. 3,0m - zajištění průchodu pro pěší na hranici s plochou SO.Z16.5 - dopravní napojení z ul. Týnská pro motorovou dopravu nepřipustné - zástavba podmíněna vyřešením vlivu dopravy a hluku na okolní zástavbu</p>	0,56
OV.Z16.1	<p>Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost - lokalita „Pod Hůrkou“ <u>Obsluha území</u> - křižovatkou ze stávající komunikace III/10579 a navazující místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> - min. výměra biologicky aktivních ploch 25% - max. výška zástavby 2NP - zástavba podmíněna vyřešením vlivu dopravy a hluku na okolní zástavbu</p>	0,69

ZV.Z16.1	<p>Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV - lokalita Pod Hůrkou – dětské hřiště <u>Limity území</u> - území určené pro realizaci přírodního dětského hřiště (travnatý či mlatový povrch) - pěší propojení s místní komunikací MK.Z16.1 přes plochu SO.Z16.1 - veřejně přístupná neoplocená plocha</p>	0,1
ZV.Z16.2	<p>Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV - lokalita Pod Hůrkou – pás zeleně podél vodoteče <u>Limity území</u> - min. šířka pásu 20,0m (cca 10,0 m po obou stranách vodoteče)</p>	0,07
ZV.Z16.3	<p>Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV - lokalita Pod Hůrkou – pás zeleně podél vodoteče <u>Limity území</u> - min. šířka pásu 20,0m (cca 10,0 m po obou stranách vodoteče)</p>	0,13
ZV.Z16.4	<p>Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV - lokalita Pod Hůrkou – pás zeleně podél vodoteče <u>Limity území</u> - min. šířka pásu 20,0m (cca 10,0 m po obou stranách vodoteče)</p>	0,06
MK.Z16.1	<p>Plochy místních komunikací - MK - lokalita Pod Hůrkou <u>Limity území</u> - výsadba alejí podél páteřních komunikací s vymezeným širším uličním profilem 11,0 a 12,0m - pěší propojení s plochou veřejné zeleně ZV.Z16.1 přes plochu SO.Z16.1</p>	0,79

I.c. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

2. Kapitola I.c. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podkapitola I.c.2 Vodohospodářské řešení, odstavec Splašková kanalizace se doplňuje takto

Zástavba vymezených ploch SO.Z.16.1 – 8, OV.Z16.1 je podmíněna vyřešením kanalizačního sběrače Hluboká n. Vlt – západ.

I.d. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola I.d. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se změnou č.16 nemění.

I.e. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Kapitola I.e. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí se změnou č.16 nemění.

I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Kapitola I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví se změnou č.16 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 pozemků dotčených vymezením

Kapitola I.g. *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků kasanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením, se změnou č.16 nemění.*

I.h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

V rámci platného územního plánu nejsou v řešeném území vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Zároveň návrh Změny ÚPnZ takové stavby a plochy nově nevymezuje.

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)

3. 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), podkapitola I.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání, položka plochy smíšené obytné – se specifickým využitím se v oddíle Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky doplňuje takto

Vymezení zastavitelných ploch s možností výstavby bytových domů –SO.09, SO.15, SO.17, SO.18, SO.21, SO.35, SO.52, SO.55, **SO.Z16.8**

4. 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), podkapitola I.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání, položka plochy smíšené obytné - městské se v oddíle Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky doplňuje takto

SM.11 – bytový dům čp.. 68 na p.č. 297 v k.ú. Hluboká nad Vltavou – přípustné navýšení objektu na 3NP s plochou střechou

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), podkapitola I.i.2. Regulační prvky plošného uspořádání a architektonického řešení, oddíl parcelace pozemků se upravuje takto

parcelace pozemků je orientační, případně je možná reparcelace při zachování principů komunikační kostry; V případě reparcelace a vzniku nových stavebních parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel. Minimální velikost parcel se stanovuje 700m², v případě dvojdomků 800m² 2 x 500m², maximální velikost parcely se nestanovuje. Pro vybrané plochy je stanovena specifická výměra pozemků – viz kap. I.b.3.

Regulativ minimální výměry pozemků se neuplatňuje pro stávající pozemky RD.

6. 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), podkapitola I.i.2. Regulační prvky plošného uspořádání a architektonického řešení, oddíl objemy a tvary zástavby se doplňuje takto

Dvojům – dvojdomem se pro účely tohoto územního plánu rozumí 2 rodinné domy, které mají společnou přilehlou boční stěnu a jsou k sobě zrcadlově obrácené (s přípustným půdorysným posunem). Každý z rodinných domů může obsahovat max. 2 bytové jednotky.

I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje

ÚPnZ v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

Výroková část ÚPnZ obsahuje 5 stran (oboustranně potisknuté str. 3-7)

Počet výkresů grafické části výrokové části Změny ÚPnZ

Seznam výkresů:

I.1.	Výkres základního členění	m 1 : 2 000
I.2.	Hlavní výkres	m 1 : 2.000

Grafická část výrokové části ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.

II. Odůvodnění Změny ÚpnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚpnZ

- Práce na zpracování Změny č.16 byly zahájeny na základě schváleného usnesení č. 414/20 a 416/20, zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 22.6.2020, které schválilo *návrh na pořízení Změny č. 16 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - město zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona*
- Zpracovatelem Změny č.16 ÚPnZ je společnost Sixta—Reality, spol. s r.o., Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA 00102
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – Ing. Petr Smrčka

Kapitola bude doplněna po veřejném jednání.

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 plně respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou v platném znění. Respektována je rovněž vazba na stávající i navrhované sítě dopravní a technické infrastruktury. technické infrastruktury.

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 ve znění aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015 (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.

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. 16 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - město je zpracována v souladu s usnesením č.414/20 a 416/20, zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 22.6.2020, kterým byl schválen návrh na

pořízení Změny ÚPnZ zkráceným postupem pořizování dle §72 odst.2 a následujících stavebního zákona. Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.16 ÚPnZ.

Požadavky zastupitelstva:

Změna ÚPnZ má posoudit změny využití dotčené plochy SO 6 a ZPF pro výstavbu rodinných domů, bytových domů a obchodního centra. Řešené území se nachází zejména na pozemcích parc. č. 349/1, 352/1, 352/2, 352/4, 353/1 a 353/2 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou v lokalitě „Pod Hůrkou“ v západní části města.

Změnou ÚPnZ dochází k rozšíření původní plochy smíšené obytné SO.14 směrem západním. V rámci řešeného území je navržena základní dopravní kostra místních komunikací, dělicích území na jednotlivé zastavitelné (SO, OV, MK) a nezastavitelné (ZV) plochy.

Pří křížení silnic II/105 a III/ 10579 je vymezena zastavitelná plocha OV.Z16.1, která je určena pro výstavbu komerčního centra (retail-park).

Podél silnice II/105 je vymezena zastavitelná plocha SO.Z16.8, která je určena pro výstavbu obytných domů. Ostatní zastavitelné plochy jsou určeny pro výstavbu individuálních rodinných domů.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Posouzení regulativ u stávajícího bytového domu č.p.68 vzhledem k záměru Města Hluboká nad Vltavou o zřízení dalších dvou bytů a přizpůsobení vzhledu domu k sousednímu objektu zdravotního střediska

Změnou je stanovena přípustnost navýšení objektu na 3NP a zakončení objektu plochou střechou. Plochá střecha je přípustná z důvodu sjednocení vzhledu se sousedním hmotově dominantním objektem zdravotního střediska.

Požadavek zastupitelstva je splněn

II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

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

Předmětem řešení je ucelené nezastavěné území vklíněné do stávající zástavby rodinnými domy v severní části Hluboké nad Vltavou. Rozsah území je v souladu s platnou ÚPD – zastavitelná plocha SO.05 dle ÚP Hluboká nad Vltavou, resp. zastavitelná plocha SO.014 dle ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – město.

Hlavním cílem změny ÚPnZ je ověřit možnosti využití konkrétního řešeného území vymezeného v rámci Změny č.10 ÚP Hluboká nad Vltavou a získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území v dalších stupních dokumentace.

Změnou ÚPnZ dochází k rozšíření původní plochy smíšené obytné SO.14 směrem západním. V rámci řešeného území je navržena základní dopravní kostra místních komunikací, dělicí území na jednotlivé zastavitelné (SO, OV, MK) a nezastavitelné (ZV) plochy.

Při křížení silnic II/105 a III/ 10579 je vymezena zastavitelná plocha OV.Z16.1, která je určena pro výstavbu komerčního centra (retail-park); podél silnice II/105 je vymezena zastavitelná plocha SO.Z16.8, která je určena pro výstavbu obytných domů. Ostatní zastavitelné plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Řešené území lze dopravně napojit ze silnice III/10579, pro pěší je požadováno propojení do Týnské ulice, procházející podél severní hranice řešeného území.

Území je napojeno dvojicí křižovatek, dva vjezdy do území zajišťují bezkolizní průjezd lokalitou a zvyšují komfort dopravní obslužnosti území.

Řešené území kříží umělá bezejmenná vodoteč odvádějící dešťové vody z výše položených lokalit Hůrka a Selská Pole. Po obou stranách vodoteče je vymezen nezastavitelný pás veřejné zeleně určený pro relaxaci obyvatel i jako rozlivové území v případě vyšších dešťových srážek.

Na severním okraji lokality, při vjezdu do rezidenční čtvrti Selská Pole je, v přímé vazbě na stávající cyklostezku, vymezena nezastavitelná plocha veřejné zeleně ZV.Z16.1, určená pro realizaci přírodního dětského hřiště s odpočivnými prvky, doplněné zelení.



Snímek z ortofotomapy

Na základě usnesení zastupitelstva města č. 414/20 ze dne 22.6.2020 je předmětem změny rovněž úprava regulativů pro stávající bytový dům č.p. 68 na p.č. 297 v k.ú. Hluboká nad Vltavou; Důvodem změny je záměr Města Hluboká nad Vltavou o zřízení dalších dvou bytů a přizpůsobení vzhledu domu k sousednímu objektu zdravotního střediska, tj. zakončení plochou střechou

Změna č.16 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město po svém vydání (včetně právního stavu) nahrazuje původní dokumentaci včetně vydaných změn.

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 se nenachází ptačí oblast a evropsky významná lokalita Natura 2000, kterou však záměry řešené Změnou ÚPnZ nemohou ovlivnit.

II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond 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, právem chráněné zájmy dotčených osob nejsou dotčeny.

Ve stanovisku Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK 17121/2020 ze dne 30.12.2019 se uvádí, že v ploše řešené Návrhem Změny ÚP č.10 (nadřazená ÚPD) se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO).

Dále se uvádí, že Návrh Změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu a nemůže v žádném případě dojít k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích NATURA 2000 ani k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území.

II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námítkách

Bude doplněno po projednání.

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

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

Bude doplněno po projednání.

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

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 4 strany (oboustranně potištěné str. 8-11).

Počet výkresů grafické části odůvodnění Změny ÚPnZ

Seznam výkresů:

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

Grafická část odůvodnění Změny ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.