

ZMĚNA č. 13

ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-ZÁMOSTÍ

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Schvalující orgán:	<p>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města</p> <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	<p>Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek</p> <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Zpracovatel:	<p>smrkarch s.r.o. Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629</p> <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

OBSAH**II. Odůvodnění Změny ÚPnZ**

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	3
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	3
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPZ pořizované zkráceným postupem	4
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	4
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	5
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6
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	7
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	7
II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	7
II.j. Vyhodnocení připomínek	7
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	7
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPZ a počtu výkresů grafické části	8

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 14.4.2025 odsouhlasilo zahájení procesu pořizování změny ÚPnZ. Podněty byly předány pořizovateli, který zpracoval Zadání změny ÚPnZ a předložil ke schválení ZM dne 23. června 2025. Po předání podnětů v Zadání dne 9. července bylo zahájeno zpracování Návrhu změny. Po zpracování Návrhu změny je vyvoláno Společné jednání s dotčenými orgány a veřejné projednání.

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. 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, ve specifické oblasti SOB9 a ve specifické oblasti SOB10.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

V řešených plochách Změny č. 13 se nenacházejí záměry ze ZÚR, návrh Změny ÚPnZ tedy není se ZÚR v rozporu.

3. Soulad s Územním rozvojovým plánem (dále jen ÚRP)

Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) 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.

ÚRP 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.

Žádný ze záměrů uvedených v ÚRP se nenachází na území ÚPnZ – Zámostí. Změna č. 13 je tudíž v souladu s ÚRP.

4. 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.

Změna č.13 se řeší uvnitř sídla a nemá vliv na cílové kvality krajiny vltavského údolí.

5. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Změnou č. 13 ÚPnZ se nemění vazby s hlediska širších územních vztahů. Jedná se o změnu uvnitř území ÚPnZ týkajících se pouze sídla.

6. Soulad s územním plánem Hluboká nad Vltavou (ÚP)

Řešení Změny č. 13 ÚPnZ je zpracováváno společně se Změnou č. 22 ÚP Hluboká nad Vltavou právě z důvodu koordinace jednotlivých jevů.

Změna č. 22 ÚP navrhuje nové plochy totožné s novými plochami návrhu Změny č. 13, kde jsou vypsány konkrétní regulativy upravující rozvoj řešené oblasti.

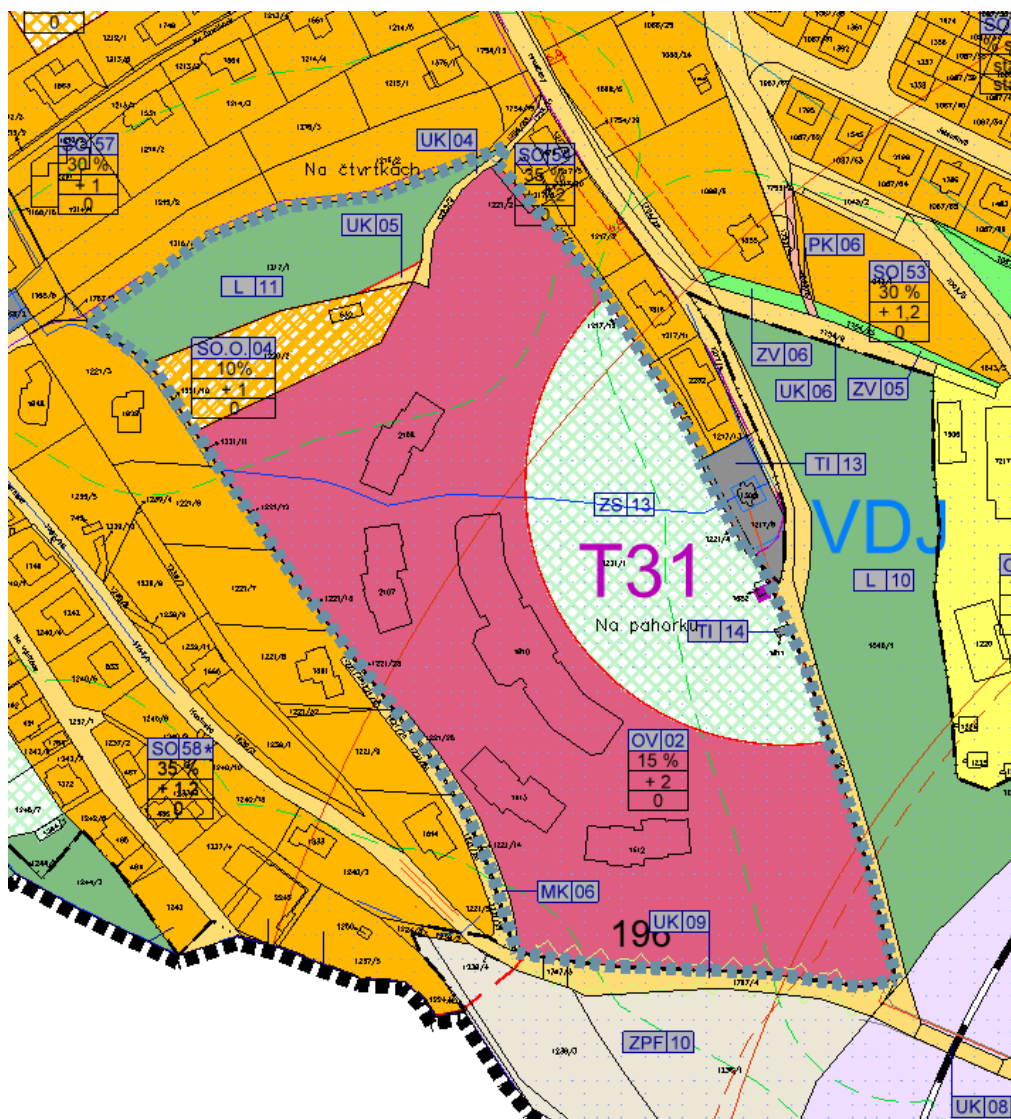
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem

Změna č. 13 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí je zpracována v souladu s usnesením zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 23.6.2025.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Změna č. 13 se týká transformace areálu soukromé školy a navazujících pozemků. V platném územním plánu zóny (úplné znění po změně č. 12) byla oblast tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití, viz obrázek níže.



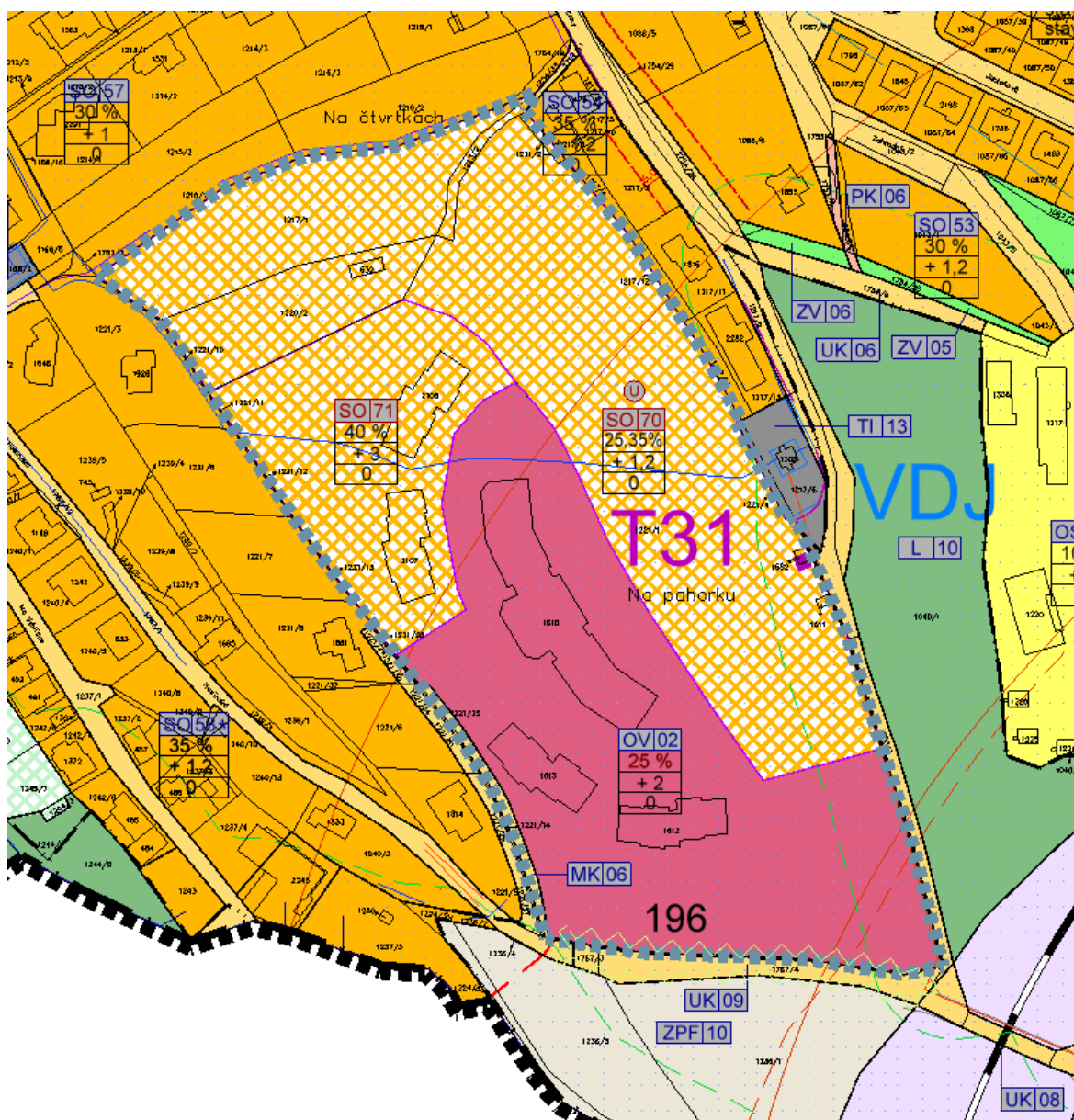
Výřez řešené oblasti v Úplném znění ÚPnZ po změně č. 12

Změnou č. 13 se redukuje plocha občanského vybavení OV.02 a vznikají dvě nové plochy přestavby. Redukovaná plocha OV má výměru 1,86 ha. Využití této plochy zůstává primárně pro výuku a vzdělávání. Z důvodu zmenšení plochy se mění i procentuální zastavitelnost plochy z 15% na 25%. Při západním okraji plochy OV.02 zůstává plocha komunikace MK.06 pro obsluhu stávajících rodinných domů.

Nově vymezená plocha SO.70 je určena pro bydlení v rodinných domech s možností výstavby řadových rodinných domů. Plocha má výměru 2,17 ha. Využití této plochy je podmíněno zpracováním územní studie.

Druhá nově vymezená plocha SO.71 má výměru 0,72 ha a je určena pro bydlení v bytových domech.

Podrobné regulativy jsou vyznačeny ve výkresové části, viz obrázek níže. Navržené regulativy byly zvoleny s ohledem na regulativy obdobných ploch na území Hluboké nad Vltavou a s ohledem na okolní zástavbu. Jako dominanta celého území by měla stále působit samotná budova školy. Z toho důvodu je plocha SO.71, umožňující výstavbu bytových domů o podlažnosti 3+, umístěna od budovy školy směrem níže po terénu. Severní a východní část řešeného území, která bude navazovat na plochy s rodinnými domy, je určena k výstavbě rodinných domů a řadových domů s podlažností do 2 nadzemních podlaží.



Výřez řešené oblasti Změny č. 13

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 tak navržena částečná přestavba areálu na plochy pro bydlení. Nové plochy pro bydlení přímo navazují na stávající obytné území. Dopravní napojení lokality bude prověřeno v dalším stupni dokumentace, ale v textové části je již nyní stanoven limit pro plochu SO.70, kdy je třeba dodržet dopravní napojení navazujících ploch SO.71 a OV.02.

Pro zajištění dostatečných ploch pro veřejné vyžití v celé oblasti je v ploše občanského vybavení OV.02 uložena podmínka vymezení veřejného prostranství o souhrnné ploše 2500 m², které bude sloužit i pro plochy SO.71 a SO.72.

Rozsah Změny č. 13 je poměrně malý, nedochází k žádným změnám VPS ani záborů ZPF. Proto jsou součástí návrhu ÚPnZ k veřejnému projednání čtyři výkresy.

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

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

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.

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 zahrada k rodinnému domu.

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.

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

Změna č.13 je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Bude doplněno

II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno

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

Bude doplněno

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

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 5 stran (oboustranně potištěné str. 3-7).

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.