

# ZMĚNA Č. 19b

## ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU



### TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

|                           |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pořizovatel:              | <b>Městský úřad Hluboká nad Vltavou</b><br>ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou<br>Ing. Miroslav Sládek<br><br>Podpis a otisk úředního razítka              |
| Vydávající správní orgán: | <b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou</b><br>Ing. Tomáš Jirsa, starosta obce<br><br>Podpis a otisk úředního razítka                                           |
| Zpracovatel:              | <b>smrkarch s.r.o.</b><br>Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice<br>Ing. arch. David Smrčka,<br>autorizovaný architekt ČKA, 04629<br><br>Podpis a otisk razítka |
| Datum nabytí účinnosti:   | 21. 11. 2025                                                                                                                                                        |

# Obsah

|                                                                                                                                                                                                                                              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>3</b> |
| 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.183/2006Sb. (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 ..... | 4        |
| h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....                                                                                                                                                                       | 4        |
| 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 .....                                                                                                                                                             | 7        |
| l) uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách 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,

Návrh ÚP je zpracován na základě obsahu změny, schváleného Zastupitelstvem města Hluboká n. Vlt. dne 27. 8. 2021 usn. 715/21, dne 14.12.2020 usn. 537/20 a dne 14.2.2022 usn.786/22. Důvodem pořízení změny jsou podněty žadatelů.

Na základě požadavků žadatelů došlo dne 2. 10. 2024 k podání návrhu určeného zastupitele na rozdělení změny č. 19 na změnu č. 19a a změnu č. 19b (Jaroslavice). K vydání změny č. 19b lze dospět pouze na základě přijatého usnesení ZM, kdy v listopadu 2024 schválilo rozdělení takto uvedené.

Opakované Veřejné projednání již jen změny 19b ÚP se konalo dne 19.5.2025. Do termínu 26. května došlo 5 stanovisek DO, žádné připomínky od občanů. Návrh byl posouzen také Nadřízeným orgánem ÚP a orgánem ochrany ZPF, které oba vydaly 28.5.2025 souhlasná stanoviska. Návrh změny č. 19b mohl tak být předložen Zastupitelstvu města k vydání.

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

Změnou č. 19b ÚP Hluboká nad Vltavou (dále jen Změna č.19b) dochází ke změně využití území v severní části v lokalitě Jaroslavice.

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

Změna č.19b 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., 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.

V řešeném území Změny č. 19b se nenacházejí záměry ze ZÚR, ale v těsné blízkosti se nachází nadregionální biokoridor NRBK.60: Nadregionální biokoridor Štěchovice - Hluboká obora Změna č. 19b nebude mít žádný vliv na tento biokoridor.

##### 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, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona tudíž soulad návrhu změny č. 19b ÚP Hluboká s ním není posuzován.

##### Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen USK)

Změna č. 19b nenavrhuje žádné záměry, které by mohly mít vliv na USK. Nově je územním plánem navržen pouze koridory pro dopravní infrastrukturu obsluhující navrženou plochu RI.

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

Změnou č. 19b se nemění vazby na územní plány okolních obcí. Jedná se o změnu uvnitř území ÚP, kdy dochází ke změně využití 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. 19b neobsahuje věcné změny, které by mohly mít vliv na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a ochranu nezastavěného území.

**d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů**

Změna č.19b 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. 19b 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**

*Bude doplněno.*

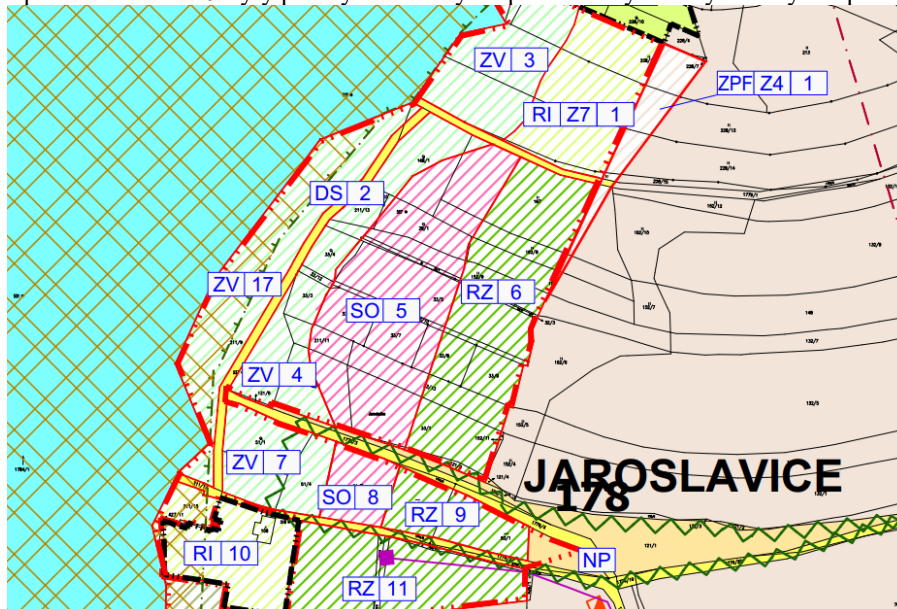
**h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

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

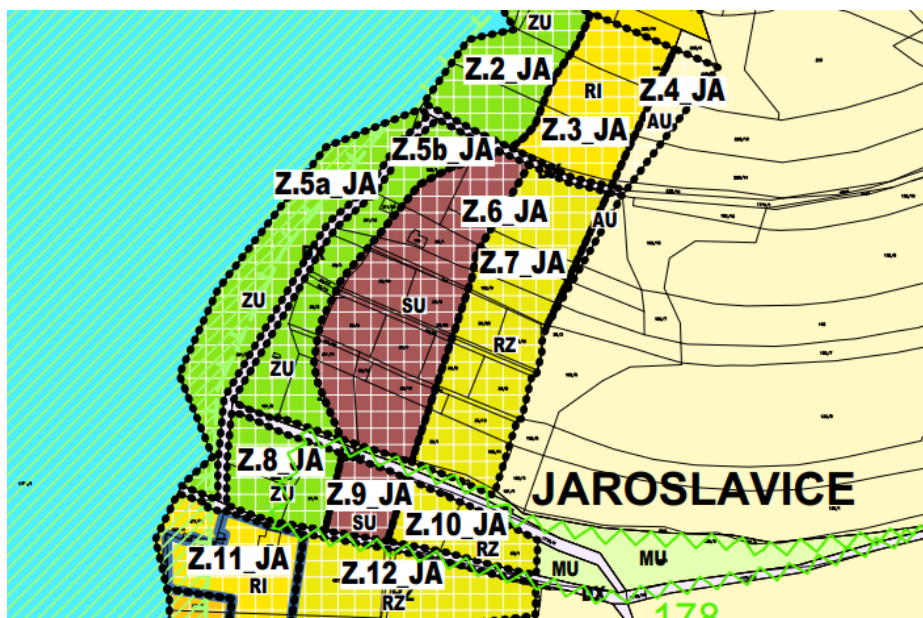
## i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změna č.19b se zabývá změnou využití ploch v lokalitě Jaroslavice. Dochází také k napravení chybného stavu, který byl způsoben souběžným vypracováváním Změny č. 19 a Změny č.20 ÚP Hluboká nad Vltavou.

V úplném znění ÚP před změnou č. 19 byly plochy z rozdílným způsobem využití vymezeny dle přiloženého výřezu:



Změna číslo 19 řešila změny v více oblastech a právě v oblasti lokality Jaroslavice se protahovalo hledání vhodného řešení. Z tohoto důvodu byla Změna č. 19 rozdělena na část 19a, kde byly řešeny ostatní lokality a na Změnu 19b, která se zabývá pouze lokalitou Jaroslavic. Změna č. 19a nabyla účinnosti 21.12.2024. Souběžně s faktickými změnami v území Změny 19 byla zpracovávána Změny č. 20, která se zabývala překlopením ÚP do Jednotného standardu a nabyla účinnosti 3.1.2025. ÚP v lokalitě Jaroslavice v Jednotném standardu měl vypadat následovně:



Standardizace mění plochy Změny 19b lokality Jaroslavice následovně:

ZV (Plochy zeleně) → ZU (Zeleň všeobecná)

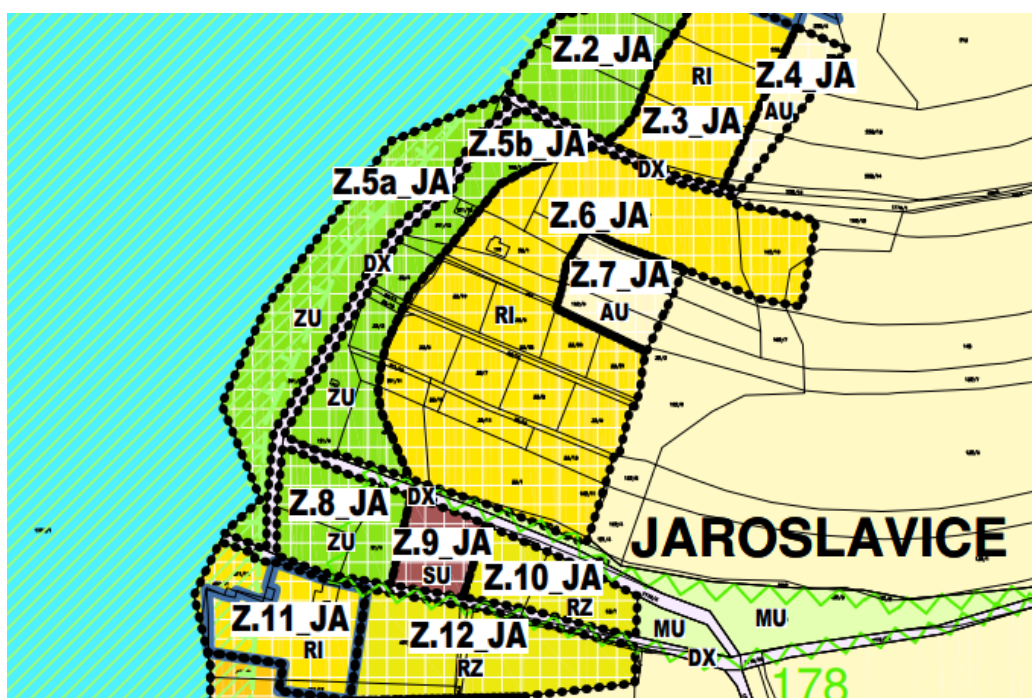
SO (Plochy smíšené obytné) → SU (Smíšené obytné všeobecné)

RZ (Plochy rekreace – zahrádkové osady) → RZ (Rekreace v zahrádkářských osadách)

ZPF (Plochy zemědělské) → AU (Zemědělské všeobecné)

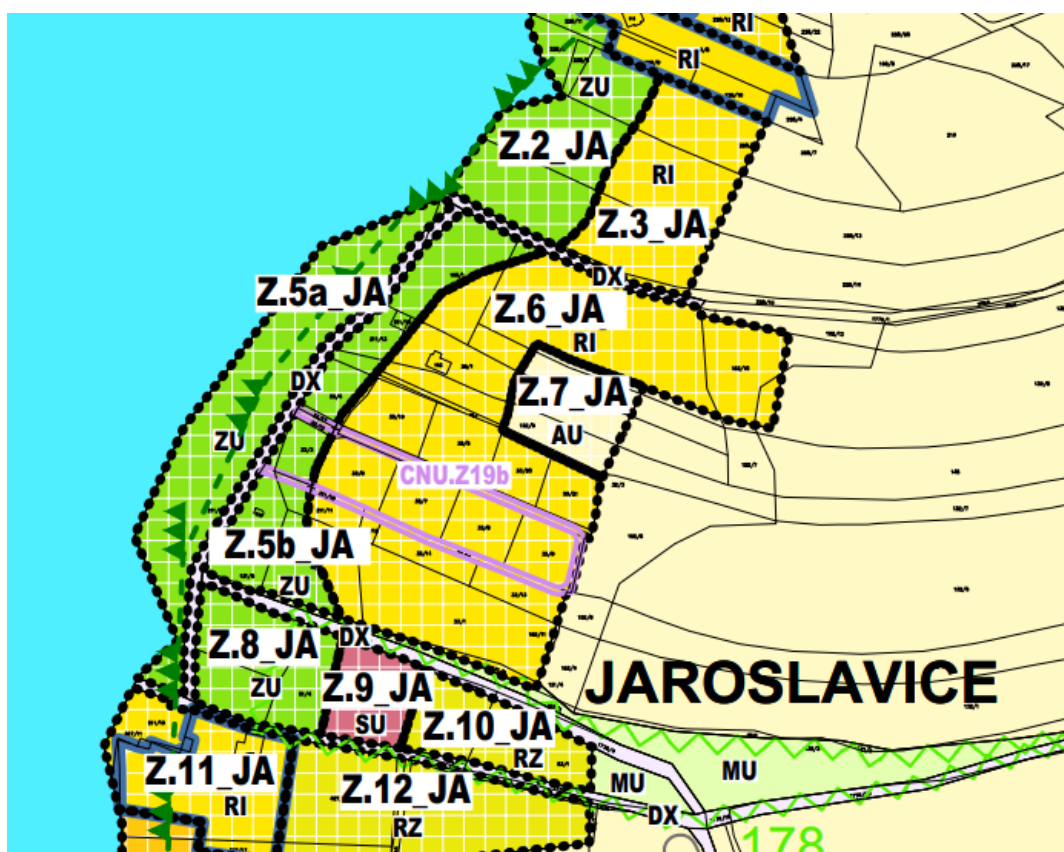


Z důvodu souběžného projednávání změn došlo k vydání Změny č. 20 v této podobě:



Také v textové části byly zrušeny plochy SO.5 a RZ.6 a přibýly plochy Z.6\_JA (RI) a plocha Z.7\_JA (AU). Plocha Z.6\_JA (RI) byla v seznamu ploch specifikována pro využití RI.

Rozdíl mezi touto verzí ÚP a vydání Změny č. 19b je již minimální. Byl doplněn koridor pro dopravní infrastrukturu a v textové části byly upraveny parametry plochy Z.6\_JA (min. velikost pozemku upravena na 600m<sup>2</sup>, dále zastavitelnost na 10% a max 100m<sup>2</sup>/pozemek). Plocha Z.6\_JA je také zproštěna povinnosti územní studie, která byla v průběhu projednávání navržena objevila se ve Změně č.20.



Shrnutí změny č. 19b je následující: došlo ke změně ploch SU a RZ na plochu RI (Rekreace individuální). Přibyl koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.Z19b.

Plocha Z.4\_JA(AU) byla změněna z návrhové plochy do stavu.

V rámci změny značení ploch do Jednotného standardu došlo k záměně popisů dvou ploch rekreace v textové části. Jedná se o katastrální území Jeznice, plochy Z.5 a Z.6. V textové části byla chybně zapsaná plocha Z.5\_JE v místě specifikace přesnějších regulativů pro výstavbu. Ve výpisu maximální zastavěnosti a počtu objektů na pozemek jsou i vypsány konkrétní parcely. Tato parcelní čísla odpovídají ploše Z.6\_JE. Plocha Z.5\_JE je regulována obecnými regulativy vypsány pro plochu Rekreace individuální.

Další nesrovnalosti vzniklou přepisem do Jednotného standardu, která je uvedena změnou 19b do pořádku, je doplnění ploch do výpisu zastavitelných ploch v textové části plochy smíšené obytné všeobecné a rekreace individuální. V tabulce chyběly jmenovitě: Z.10\_PU (US), Z.6\_PU, Z.13\_PU, Z.14\_PU, Z.16\_PU, Z.2\_KO, Z.3\_KO, Z.11\_KO, Z.12\_KO, Z.6\_JE

Změna 19b řeší další lokality, které obsahují plochy měněné z důvodu vydání nové vyhlášky k novému stavebnímu zákonu. Jedná se o vyhlášku č.157/2024 Sb. účinnou od 1.7.2024, která popisuje Jednotný standard v aktualizované formě. Předchozí změna územního plánu Hluboká nad Vltavou byla zpracována dle první verze Jednotného standardu popsaném vyhláškou 418/2022 Sb. Rozdíly mezi první a druhou verzí standardu jsou v grafické i textové části ÚP.

Změny, které se propisují do obou částí jsou následující:

- Plochy přestavby jsou nově nazývány Transformační plochy (P.1 → T.1)
- Plochy VPS/VPO pro snižování ohrožení v území se nově nazývají VPS/VPO pro snižování nebezpečí v území (VK → VN), změněna je i barva z modré na fialovou a typ šrafy

Dále jsou vypsány změny v grafické části, které se neobjeví v čistopisu Změny č.19b, ale budou aktualizované v úplném znění.

- Plocha SU – smíšené obytné všeobecné – má nový odstín růžové
- Zastavěná území jsou ohraničena jiným typem křivky
- Prvky ÚSES mají ohraničení v jiném odstínu zelené a zmizela šrafa
- Plochy prvků VPS mají změněnou barvu a typ šrafy z plné plochy na šikmou čárovanou

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

Změnou č.19b se vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby nemění, nevznikají tak nové zastavitelné plochy.

## k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno v souladu se zák. č. 41/2015Sb., kterým se mění zákon č.334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 388/1991Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

### Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené Změnou č.19b k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Většina řešených ploch byla již vyhodnocena k záboru v předchozích změnách. Změnou č. 19b dochází k záboru pouze na části plochy Z.6\_JA. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa a ÚAP.

### Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ v řešeném území:

7.29.01

- 7 klimatický region  
 29 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě  
 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Předpokládané zábery ZPF v důsledku řešení návrhu Změny č.2

| OZN.   | FUNKČNÍ VYUŽITÍ       | VÝMĚRA<br>LOKALITY<br>V HA | ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY V HA |   |    |      |    |      |
|--------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------|---|----|------|----|------|
|        |                       |                            |                                    | I | II | III  | IV | V    |
| Z.6_JA | Rekreace individuální | 2,77                       | ZÁBOR – ZMĚNA 19b                  |   |    | 0,29 |    |      |
|        |                       |                            | ZÁBOR V PŮVODNÍ ÚPD                |   |    | 2,22 |    | 0,26 |
| Z.7_JA | Zemědělské všeobecné  | 0,29                       | VRÁCENO ZMĚNOU 19b                 |   |    | 0,29 |    |      |

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrženým řešením nedochází ke zvětšení plochy záboru ZPF. Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy využití *Rekreace individuální*. Zároveň dochází k navrácení stejné části do ZPF plochou Z.7\_JA (0,29 ha).

Změnou č. 19b nedochází k záboru PUPFL.

## I) uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

*Námítky nedošly žádné.*

### m) vyhodnocení připomínek

*Připomínky nedošly žádné.*

### n) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

*K úpravě návrhu nemuselo dojít.*

### 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.19b obsahuje 7 stran (str. 1 - 7).

Grafická část

- |       |                                           |             |
|-------|-------------------------------------------|-------------|
| II.   | Odůvodnění územního plánu                 |             |
| II.1. | Koordinační výkres                        | m 1 : 5000  |
| II.2. | Výkres širších vztahů                     | m 1 : 25000 |
| II.3. | Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL | m 1 : 5000  |