

# ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-MĚSTO

## ZMĚNA Č. 12



### TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	<b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou, usnesení č.811/18, ze dne 17.9.2018</b> Ing. Tomáš Jirsa, starosta města  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Hluboká nad Vltavou</b> Ing. Petr Smrčka Vedoucí OSSÚ MÚ Hluboká nad Vltavou  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	<b>Sixta – Architekt, spol. s r.o., Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice,</b> Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak. AU.012.3-17, říjen 2018  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

## **M ě s t o H l u b o k á n a d V l t a v o u**

Změna č. 12 územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou -Město

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou podle ustanovení § 6 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, §§ 171 - 174 zákona č. 500/2004 sb. správní řád ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2008 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

změnu č. 12 územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou - Město  
formou opatření obecné povahy

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č.12 ÚPnZ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - MĚSTO**

### **I. Výroková část Změny ÚPnZ**

I.a. Vymezení řešené plochy	3
I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	8
I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	9
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	10
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	11
I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	12
I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	12
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která Změna ÚPnZ nahrazuje	20
I.k. Údaje o počtu listů Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	20

### **II. Odůvodnění Změny ÚPnZ**

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	21
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	22
II.c. Údaje o splnění zadání Změny ÚPnZ	22
II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	23
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	25
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	25
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	25
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	26
II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	26
II.j. Vyhodnocení připomínek	26
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	26
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	26

## I. Výroková část Změny ÚPnZ

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

### I.a. Vymezení řešené plochy

1. Kapitola *I.a. Vymezení řešené plochy* se doplňuje takto:

Hranice zastavěného území jsou aktualizovány k 30.9.2017.

### I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

2. Kapitola *I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků* se doplňuje a upravuje takto:

#### I.b.1. Podmínky vyplývající z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou:

Řešené území je rozděleno do dílčích ploch s rozdílným způsobem využití, na podkladě ustanovení Vyhl. č. 501/2006Sb., v souladu s platným územním plánem a s přihlédnutím k měřítku a podrobnosti Změny ÚPnZ.

V územním plánu Hluboká nad Vltavou jsou plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny takto:

- Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (**SO**)
- Plochy smíšené obytné – městské (**SM**)
- Plochy bydlení – s omezením dostavby RD (**BO**)
- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, komerční zařízení (**OV**)
- Plochy občanského vybavení – přístav (**OP**)
- Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (**OS**)
- Plochy občanského vybavení – golf (**OG**)
- Plochy občanského vybavení – hřbitovy (**OH**)
- Plochy výroby a skladování – průmysl a drobná výroba (**VS**)
- Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (**VS**)
- Plochy technické infrastruktury (**TI**)
- Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (**RI**)
- Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (**RH**)
- Plochy rekreace – v zahradách (**RZ**)
- Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích (**ZV**)
- Plochy zeleně – park (**ZP**)
- Plochy zeleně – soukromé (**ZS**)
- Plochy lesní (**L**)
- Plochy lesní – lesy zvláštního určení v uznaných oborách (**LO**)
- Plochy lesní – lesy zvláštního určení v samostatných bažantnicích (**LB**)
- Plochy vodní a vodohospodářské (**V**)
- Plochy vodní a vodohospodářské – mokřady (**VM**)
- ~~— Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (**ZT**)~~
- ~~— Plochy zemědělské – orná půda (**ZO**)~~
- Plochy zemědělské – zemědělský půdní fond (**ZPF**)
- Plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy, přírodní a polopřírodní (**NP**)
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční, drážní (**DS**), (**DD**)

V rámci Změny ÚPnZ jsou vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu s detailnější specifikací využití jednotlivých pozemků. Některé z ploch s rozdílným způsobem využití z územního plánu se v rámci Změny ÚPnZ nevyskytují.

V územním plánu jsou stanoveny 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: V rámci územního plánu zóny jsou uvedené parametry dále zpřesněny.

Uvedené podmínky jsou zpřesňovány v následujících kapitolách, v souladu s ustanovením územního plánu Hluboká nad Vltavou.

3. Podkapitola I.b.2. *Podmínky vyplývající ze zadání Změny ÚPnZ* se vypouští.

### **I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků**

4. Podkapitola *Podrobné podmínky pro využití pozemků* se upravuje takto:

~~Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů – letecká stavba včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 103) – OP radiolokačního prostředku RHT Třebotovice, které je nezbytné respektovat.~~

Řešené území se nachází v zájmovém území MO ČR – letiště a letecké stavby a jejich OP.

Limity využití území: OP radiolokačního prostředku RHT Třebotovice (v ÚAP jev 102a) -nutno respektovat a to především při výstavbě výškových staveb nad 30 m nad terénem, kde je potřeba závazného stanoviska Ministerstva obrany. Tato výstavba může být výškově omezena nebo zakázána.

Minimální velikost nově vymezovaného stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům se stanovuje na 700 m<sup>2</sup>, pro dvojdům na 800 m<sup>2</sup>. V případě samostatných stavebních pozemků vymezených v KN před 5.7.2011 (datum účinnosti Územního plánu Hluboká nad Vltavou) je přípustná min. výměra 500m<sup>2</sup>. Požadavky na velikost vymezovaných stavebních pozemků mohou být zpřesněny – viz následující Seznam zastavěných, zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch k.ú. Hluboká nad Vltavou – Město.

V rámci Změny ÚPnZ se vymezují následující zastavěné a zastavitelné plochy s následujícími podmínkami (limity) pro využití pozemků:

5. Tabulka *Seznam zastavěných a zastavitelných ploch v kú Hluboká nad Vltavou* se v následujících položkách upravuje takto:

### **SEZNAM ZASTAVĚNÝCH, ZASTAVITELNÝCH A VYBRANÝCH NEZASTAVITELNÝCH PLOCH KÚ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU – MĚSTO**

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO 01	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v severozápadní části řešeného území, Pod Hůrkou, u stávající silnice II. třídy II/105</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo elektrického vedení</p> <p>- respektovat interakční prvek 114 - Hůrka</p>	0,95 0,77
SO 21	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v západní části řešeného území, mezi stávající silnicí II. třídy a Munickým rybníkem.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů</p> <p>- přípustná výstavba bytových domů</p>	0,56 0,80

SO 23	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v západní části řešeného území, mezi stávající silnicí II. třídy a Munickým rybníkem.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající silnice II. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu, pásmo 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů</li> <li>- respektovat prvky ÚSES - ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru.</li> </ul>	0,24 0,30
SO 51	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované</b> - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- využití území je podmíněno vypracováním územní studie; v rámci územní studie bude prověřena přípustnost a rozsah výstavby bytových domů</li> <li>- využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území</li> <li>- respektovat pásmo 50m od okraje lesa</li> <li>- vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území</li> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup>, na hranicích s nezastavitelným územím 1.200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195</li> </ul>	1,99 1,89
SO.Z12.1	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v severní části řešeného území – lokalita Třešňovka.</p> <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu na Holém vrchu.</li> </ul> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem, 108 Třešňovka</li> <li>- nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m<sup>2</sup>, max. zastavitelnost 20%</li> <li>- povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona</li> <li>- požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby</li> <li>- zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č. 110 „Hanousky“ pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem</li> </ul>	0,975
SO.Z12.2	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> - v severní části řešeného území – lokalita Holý vrch.</p> <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na stávající a vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu na Holém vrchu.</li> </ul> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat interakční prvky 108 Třešňovka, 195 Alej na Holém vrchu</li> <li>- nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m<sup>2</sup>, max. zastavitelnost 20%</li> <li>- povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona</li> <li>- požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby</li> <li>- zástavba podmíněná dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu</li> </ul>	0,44
SO.Z12.3	<p><b>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím</b> – v centrální části</p>	0,89 stav

	<p>řešeného území, u Židovského (Podskalského) rybníka <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace Nad Parkovištěm <u>Limity využití území</u> - povinnost zpracování územní studie - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu, hranici negativního prostředí ČOV a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů - respektovat nezastavitelný pás krajinné zeleně vymezený podél severního břehu Židovského (Podhradského) rybníka (v šíři dle grafické části) - vymezení veřejného prostranství ve smyslu §7 Vyhl.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - minimální velikost stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup>, na hranicích s nezastavitelným územím 1.500m<sup>2</sup></p>	1,19 návrh
SO.O. 01	<p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace v rámci vybudované ZTV. <u>Limity využití území</u> - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů - respektovat interakční prvek 116 – Nad Munickou silnicí - minimální velikost stavebních pozemků 1.500 m<sup>2</sup>, v případě souhlasu orgánů životního prostředí lze výměru pozemků snížit na 1000m<sup>2</sup>. - vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území</p>	2,05 0 - stav
SO.O. 02	<p><b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – s omezením – v západní části řešeného území, u Munického rybníka.</b> <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace 5. května nebo Munická. <u>Limity využití území</u> –respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, pásmo 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů –respektovat prvky ÚSES – ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru –vjezd na pozemky z p.č.1602/3 (z plochy PK podél břehu rybníka) není přípustný</p>	0,34
SO.O.03	<p><b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – s omezením – v západní části řešeného území – u Munického rybníka</b> <u>Obsluha území</u> –sjezdem ze stávající místní komunikace 5. května <u>Limity využití území</u> — respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, pásmo 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů –respektovat prvky ÚSES – ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru –vjezd na pozemky z p.č. 1602/3 (z plochy PK podél břehu rybníka) není přípustný</p>	0,09
SM.O. 01	<p><b>Plochy smíšené obytné – městské – s omezením využitím – v centrální části řešeného území, u Židovského (Podskalského) rybníka</b> <u>Obsluha území</u> –sjezdem ze stávající místní komunikace Nad Parkovištěm <u>Limity využití území</u> –využití území podmíněno vypracování územní studie –respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou</p>	2,01

	<p>infrastrukturu, hranici negativního prostředí ČOV a ochranné pásme vzletových a přiblížovacích prostorů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat nezastavitelný pás krajinné zeleně vymezený podél severního břehu Židovského (Podhradského) rybníka (v šíři dle grafické části)</li> <li>- vymezení veřejného prostranství ve smyslu §7 Vyhl.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území</li> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup>, na hranicích s nezastavitelným územím 1.500m<sup>2</sup></li> </ul>	
OS.Z12.1	<p><b>Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - v severovýchodní části řešeného území – záměr areálu zimních sportů.</b> <u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sjezdem z místní obslužné komunikace</li> </ul> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat interakční prvek 108 Třešňovka, podél severní hranice (komunikace) vysadit souvislou stromovou alej</li> <li>- nenarušit obytné prostředí stávající a navrhované rezidenční zástavby nadměrným hlukem či jinými negativními vlivy</li> <li>- zastavitelnost max. 5%</li> <li>- zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu</li> </ul>	0,55
TI.Z12.1	<p><b>Plochy technické infrastruktury – plocha pro novou centrální ČOV</b> <u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sjezdem ze stávající komunikace</li> </ul> <p><u>Limity území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektování stávající zeleně</li> <li>- výsadba ochranné zeleně po obvodu areálu</li> </ul>	0,402
ZS.Z12.1	<p><b>Plochy zeleně – soukromé ZS – u Munického rybníka - stav</b></p>	0,09
ZS.Z12.2	<p><b>Plochy zeleně – soukromé ZS -- u Munického rybníka - stav</b></p>	0,44

### I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

6. Kapitola I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podkapitola I.c.2 Vodohospodářské řešení se doplňuje za vyznačenými odstavci takto:

Profil vodovodních rozvodů bude navržen s ohledem na požární zabezpečení. Na vodovodní síti budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, pro odkalení a odvzdušnění potrubí a pro požární zabezpečení.

V rámci navazující dokumentace prověřit tlakové poměry ve vodovodní síti a případně provést posílení.

Profil uličních stok bude navrhován min. DN 300, neučí-li provozovatel jinak.

Jižně od Židovského (Podhradského) rybníka vymezena plocha pro výstavbu nové čistírny odpadních vod, v rámci stávajícího areálu Rybářství Třeboň HLD a.s. Areál lze dopravně napojit z přílehlé silnice II/146. Nejedná se o nově vymezovanou zastavitelnou plochu, původně součástí plochy VS.

Voda ze zahrad bude likvidována prioritně v místě vsakem. Dešťové svody ze střech budou svedeny do dešťových zdrží (podzemních nádrží) umístěných v rámci jednotlivých pozemků, se vsakem, případně (za předpokladu souhlasu správce vodohospodářských sítí) přepadem do vlastní dešťové kanalizace. Zdrže budou retardovat přívalové dešťové vody a tím zlepšovat níže uvedenou bilanci. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.



### I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

7. Kapitola I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí se upravuje takto:

Součástí řešeného území je zastavěné území městské části včetně navazujících ploch.

Návrh předpokládá vytvoření nových zastavitelných ploch s dostatečným podílem doprovodné i rekreační zeleně a parcelami o výměře min. 700m<sup>2</sup> pro celé řešené území, není-li pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. V případě dvojdomu se stanovuje minimální plocha stavebního pozemku 1.000m<sup>2</sup>. Zastavěnost jednotlivých ploch je stanovena v grafické části dokumentace.

V rámci vymezených zastavitelných ploch se předepisuje povinnost vymezení prostor veřejného prostranství, ve smyslu Vyhl. č.501/2006Sb. v platném znění, určeného pro relaxaci obyvatel.

Kromě záborů ZPF nebude mít řešení předložené Změny ÚPnZ žádné trvale negativní vlivy na životní prostředí. V řešeném území nedochází k záboru ZPF nad rámec ploch vymezených platným územním plánem..

V rámci návrhu jsou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající z platných právních norem. Ochrana příznivého životního prostředí je dále zajištěna řešením odkanalizování řešeného území do centrální ČOV a plošnou plynofikaci řešeného území. Dešťové vody jsou řešeny vsakem na vlastních pozemcích a povrchovým odvodem otevřenými rigoly do řeky Vltavy či vodních ploch.

V řešeném území se nachází jediné zvláště chráněné území (ZCHÚ) a to přírodní památka (PP) Hlubocké hráze.

Do řešeného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

Na území řešeném návrhem Změny ÚPnZ se vyskytují dva prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionálního a nadregionálního významu.

Jedná se o nadregionální biokoridor (dále jen NBK), NBK118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen (pův.NBK005) a okrajově do řešeného území zasahuje regionální biocentrum (dále jen RBC), RBC 760 (pův. 86) Naděje.

8. Kapitola I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, tabulka prvků ÚSES se v dále vymezených položkách upravuje či doplňuje takto:

V rámci řešeného území jsou v ÚPnZ Hluboká nad Vltavou vymezeny následující prvky ÚSES.

Číslo a název interakčního prvku		108	Třešňovka
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	3,36 ha-1,106	Funkční	Ostatní, louka, orná půda
Charakteristika	Meze s ovocnými dřevinami, keřové porosty, členitá krajina s lesním lemem a travnatými pozemky.		

Číslo a název interakčního prvku		109	Pod Holým vrchem
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,75 ha	Funkční	Ostatní
Charakteristika	Náletové dřeviny		

Číslo a název interakčního prvku		110	Hanousky
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	5,27-5,57 ha	Částečně funkční	Rybník, ostatní, louka, cesta

Charakteristika	Rybochovné zařízení MO ČRS Hluboká, porosty dřevin podél polní cesty ve formě jednostranné aleje (duby, lípy, javory, jeřáby apod.) s keřovým patrem (líška obecná, růže šípková, trnka obecná apod.).
-----------------	--

Číslo a název interakčního prvku		111	Velký Hvězdář
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,94 ha 1,34 ha	Funkční	Louka, ostatní
Charakteristika	Severní a západní okraj bývalého koupaliště s porosty autochtonních dřevin, přírodě blízké travinobylinné porosty, porosty podél polní cesty.		

Číslo a název interakčního prvku		114	Hůrka
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,83 ha	Funkční	Ostatní, louka
Charakteristika	Svah vrchu Hůrka s porosty dřevin a přírodě blízkými trávníky.		

Číslo a název interakčního prvku		194	Alej podél silnice III/10580a
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	3,36 ha	navrhovaný	orná půda
Charakteristika	Oboustranná alej podél silnice III. třídy (dub, lípa, javor, jírovec apod.).		

Číslo a název interakčního prvku		195	Alej na Holém vrchu
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	ha	navrhovaný	Ostatní, louka, orná půda
Charakteristika	Oboustranná alej podél navrhované místní komunikace – stromová výsadba střední velikosti do 10-15m výšky (javor, jeřáb).		

Číslo a název interakčního prvku		196	Hosínská
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,5 ha	funkční	Porosty podél cesty
Charakteristika	porosty dřevin podél polní cesty v přírodní formě (duby, lípy, javory, jeřáby apod.) s keřovým patrem (líška obecná, růže šípková, trnka obecná apod.).		

## I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

### I.f.2. Ochrana veřejného zdraví

9. Kapitola I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, podkapitola Ochrana veřejného zdraví se upravuje takto:

Řešené území protíná dvojice silnic II. třídy, která představuje významnou dopravní a hlukovou zátěž v rámci dotčené městské části Hluboká nad Vltavou Město.

Hlukové parametry vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. dálnic, silnic I. a II. třídy a sběrných komunikací **60 dB** (za předpokladu, že hluk z této komunikace je

převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). Pro ostatní silniční komunikace je normovaná hladinou hluku **55 dB**.

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet u nově navrhovaných staveb 40 dB.

Pro noční období (22 – 6 hod.) platí pro všechny výše uvedené hodnoty pro „chráněný venkovní prostor budov“ korekce –10 dB; tato korekce však neplatí pro „chráněný venkovní prostor“ (tj. v daném případě zejména zahrady přilehlé k navrhovaným domům), pro který i v nočním období platí denní hygienické limity.

Normové hodnoty hluku nesmí být v území řešeném Změnou ÚPnZ překročeny, protihluková opatření budou součástí projektové přípravy a realizace každé navrhované zástavby, jejíž pozemek je dotčen nadlimitním hlukem.

Pro plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury a plochy občanského vybavení platí, že hranice negativních vlivů z provozu na těchto plochách (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (příp. na hranici vlastního pozemku), tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

### **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**

10. Kapitola 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 se upravuje takto:

Ve Změně ÚPnZ jsou převzaty veřejně prospěšné stavby z ÚP s tím, že je upraveno jejich umístění a zpřesněny jejich územní nároky vzhledem k vyšší podrobnosti ÚPnZ.

#### **Dopravní návrh**

D10	Navržená trasa silnice III. třídy v severozápadní části řešeného území
-----	--

#### **Navržené trasy kanalizace**

K14	Navržená kanalizace výtlak v centrální části řešeného území
K15	Navržený kanalizační výtlak v západní části řešeného území
K16	Navržená kanalizace jednotná v severní části řešeného území - VPS se redukuje, část byla realizována
K17	Navržená kanalizace jednotná v severovýchodní části města pro plochy zastavěné
K18	Navržený kanalizační výtlak ve východní části řešeného území
K19	Navržená kanalizace jednotná v centrální části řešeného území
K49	Navržená ČOV v Hluboké nad Vltavou - město
K50	Navržený kanalizační řad (koridor) – Hluboká nad Vltavou - město

#### **Navržené trasy vodovodu**

V5	Navržený vodovod v severozápadní části řešeného území
V6	Navržený vodovod v severní části řešeného území – VPS se redukuje, část byla realizována

#### **Navržené plochy pro venkovní vedení VN a plochy pro trafostanice**

E12	Navržené kabelové vedení VN 22kV a trafostanice v severovýchodní části řešeného území
-----	---

## Navržené trasy plynovodu

VPS plynovodu nejsou v rámci řešeného území vymežovány.

## Navržená protipovodňová opatření

PO1	Navržené ochranné hráze ve východní části řešeného území.
PO2	Navržená vrata s hrází ve východní části řešeného území – VPS se redukuje, část byla realizována

Další nově navrhované veřejně prospěšné stavby nejsou v území navrhovány.

## I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

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

## I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

11. Kapitola I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků) se upravuje takto:

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy a zkratku sídla nebo části obce (např. SO.01). Stávající plochy jsou označeny černě, navrhované plochy jsou vyznačeny červeně. Pro stávající i navrhované plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy.

Dále se připouští využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES – viz kapitola I.e.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné plochy.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se stanovuje minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa 25 m s tím, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL je nutno zažádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Oplocení pozemku lze umístit minimálně 7,0m od okraje lesa.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území. ÚPnZ nevymezuje ani nepřipouští v celém správním území obce plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které nejsou vymezeny v ZÚR (v platném znění), pokud nejsou v ÚP výslovně uvedeny a rádně odůvodněny s ohledem na §43, odst.1 stavebního zákona.

Požadavky na ochranu stávajícího a navrženého charakteru území:

Nově navržená zástavba bude respektovat charakteristiku existující zástavby (měřítko, tvary střech, užití materiály). Nové stavby nesmí být s převládajícím charakterem zástavby v konfliktu.

Nově navržená zástavba bude navrhována s cílem vytvoření harmonického celku a harmonického přechodu sídla do navazujícího nezastavitelného území kulturní krajiny.

Požadavky na ochranu nezastavěných území:

Nezastavěným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec nebo která lze zastavit výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takový účel obecně závaznými předpisy nebo touto územně plánovací dokumentací, dle hlavních a přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených pro plochy vymezené mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cykloodpočívky s mobiliářem, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (viz §18 odst. (5) stavebního zákona).

V rámci řešeného území ÚPnZ jsou vymezeny zastavitelné a nezastavitelné plochy takto:

Zastavitelné plochy:

- plochy smíšené obytné - se specifickým využitím SO
- plochy smíšené obytné - se specifickým využitím – s omezením SO.O
- plochy smíšené obytné městské SM
- plochy smíšené obytné městské – s omezením SM.O
- plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost OV
- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS
- plochy občanského vybavení – hřbitovy OH
- plochy výroby a skladování – průmysl a výroba VS
- plochy výroby a skladování – průmysl a výroba VS s omezením VS.O
- plochy technické infrastruktury TI
- plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy DSII
- plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy a nižších kategorií DSIII
- místní komunikace MK
- účelové komunikace UK
- pěší a cyklistické komunikace PK
- plochy dopravní infrastruktury – drážní DD

Nezastavitelné plochy:

- plochy veřejných prostranstvích VP
- plochy zeleně – park ZP
- plochy zeleně - soukromé ZS
- plochy zeleně – veřejné ZV
- plochy zeleně – krajinná ZK
- plochy občanského vybavení – golf OG
- plochy lesní L
- plochy lesní – veřejné LV
- vodní plochy a toky VT
- vodní plochy a toky rekreační VR
- plochy zemědělské – zemědělský půdní fond ZPF

**I..i.1. Regulační prvky plošného uspořádání**

12. Kapitola I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary

*zástavby, intenzita využití pozemků*), podkapitola I..i.1. *Regulační prvky plošného uspořádání se v následně uvedených položkách upravuje takto:*

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

<b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – stav, návrh</b>	<b>SO</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí. Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m <sup>2</sup> ) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras. Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu. V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání. V následně vymezených plochách je přípustná nízkopodlažní bytová výstavba.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.	
<b>Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b>	
Velikost stavebních parcel	minimálně 700 m <sup>2</sup> , není-li v kapitole I.b.2 stanoveno jinak
<b>Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace</b>	
<b>Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b>	
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
Vymezení zastavitelných ploch s možností výstavby bytových domů –SO.09, SO.15, SO.17, SO.18, SO.21, SO.35, SO.52 SO.01. – respektovat interakční prvek 114 – Hůrka SO.04, SO.07 – respektovat interakční prvek 189 – ve Hvězdářích SO.33. – respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem SO.Z12.1 - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem, 108 Třešňovka - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m <sup>2</sup> , max. zastavitelnost 20% - povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby - zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č. 110 „Hanousky“ pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem	

- SO.Z12.2. - - respektovat interakční prvky 108 Třešňovka, 195 Alej na Holém vrchu  
 - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m<sup>2</sup>, max. zastavitelnost 20%  
 - povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona  
 - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby  
 - zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu
- SO.Z12.3. - - využití území podmíněno vypracování územní studie  
 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu, hranici negativního prostředí ČOV a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů  
 - respektovat nezastavitelný pás krajinné zeleně vymezený podél severního břehu Židovského (Podhradského) rybníka (v šíři dle grafické části)  
 - vymezení veřejného prostranství ve smyslu §7 Vyhl.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území  
 - minimální velikost stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup>, na hranicích s nezastavitelným územím 1.500m<sup>2</sup>

<b>Plochy smíšené obytné – městské – stav, návrh</b>	<b>SM</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení a veřejná vybavenost. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
<b>Přípustné využití</b>	
Individuální bydlení v rodinných domech a bytových domech, služby a veřejná vybavenost; zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení a veřejné vybavenosti. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace, samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
<b>Plošné regulativy</b> – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
<b>Výškové regulativy</b> – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace	
<b>Prostorové regulativy</b> – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
Nevymezují se	

<b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím - s omezením – stav, návrh</b>	<b>SO.O.</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v rodinných domech	
- omezení vyplývá z bezprostředního sousedství národní kulturní památky a stavební uzávěry VD Hněvkovice	
<b>Přípustné využití</b>	

<p>Stávající a individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stávající vestavěná občanská vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.</p>	
<p><b>Nepřípustné využití</b></p>	
<p>Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.</p>	
<p><b>Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b></p>	
<p>Velikost stavebních parcel</p>	<p>minimálně 700 m<sup>2</sup>, není-li v kapitole I.b.2 stanoveno jinak</p>
<p><b>Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace</b></p>	
<p><b>Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b></p>	
<p><b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b></p>	
<p>SO.O.01. – plocha pro zahradní bydlení, tj. individuální rodinné domy max. s 1NP a podkrovím či ustupujícím podlažím, na rozlehlých pozemcích min.1500m<sup>2</sup>, s max. zastavitelností 25%. Podmínkou takového využití je udělení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů a rostlin dle § 48 a 50 zák.č.114/1992Sb. v platném znění.</p>	

<p><b>Plochy smíšené obytné – městské - s omezením – návrh</b></p>	<p><b>SM.O.</b></p>
<p><b>Hlavní využití</b></p>	
<p>Bydlení a veřejná vybavenost - omezení vyplývá z bezprostředního sousedství ČOV Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.</p>	
<p><b>Přípustné využití</b></p>	
<p>Individuální bydlení v rodinných domech a bytových domech, služby a veřejná vybavenost a činnosti a děje s tímto typem využití související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.</p>	
<p><b>Podmíněně přípustné využití</b></p>	
<p>V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. Odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary jsou přípustná za předpokladu koordinace činností v celém území a odclonění od navazujících ploch pro bydlení. Podmínkou je rovněž vymezení nezastavitelného pásu zeleně v šíři min. 10,0m od pásu veřejné zeleně vymezené v ÚPnZ.</p>	
<p><b>Nepřípustné využití</b></p>	
<p>Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné, zejména výroba a sklady,</p>	
<p><b>Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</b></p>	



<b>Výškové regulativy</b> – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace
<b>Prostorové regulativy</b> – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>
Nevymezují se

<b>Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení</b> <b>– stav, návrh</b>	<b>OS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Sport a rekreace.	
<b>Přípustné využití</b>	
Provozování sportovních aktivit a zábavy, ubytování, služební bydlení, stravování, rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní, v rozsahu max. 25% podlahové plochy hlavního objektu.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.	
<b>Plošné regulativy</b> – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
<b>Výškové regulativy</b> – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace	
<b>Prostorové regulativy</b> – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
OS.01 – respektovat interakční prvek 108 – Třešňovka OS.Z12.1- respektovat interakční prvek 108 Třešňovka, podél severní hranice (komunikace) vysadit souvislou stromovou alej – IP 195 - nenarušit obytné prostředí stávající a navrhované rezidenční zástavby nadměrným hlukem či jinými negativními vlivy - zastavitelnost max. 5% - zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu	

<b>Plochy technické infrastruktury</b> <b>– stav</b>	<b>TI</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Technická infrastruktura.	
<b>Přípustné využití</b>	
Umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci a ČOV, elektřinu a fotovoltaické elektrárny, horkovody, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, vodohospodářské plochy, sběrné dvory apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím.	

<b>Nepřípustné využití</b>
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. 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).
<b>Plošné regulativy</b> – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
<b>Výškové regulativy</b> – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace
<b>Prostorové regulativy</b> – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b> TI.Z12.1 - respektování stávající zeleně - výsadba ochranné zeleně po obvodu areálu - výška k hřebeni max. 12m, střecha sedlová

<b>Plochy veřejných prostranství</b> – návrh	<b>VP</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Plochami veřejných prostranství jsou návesní prostory, ulice, tržiště, chodníky, sídelní zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, či pořádání kulturních a společenských akcí a relaxaci obyvatel. V těchto plochách jsou zvýšené požadavky na prostorové a funkční řešení parteru. Povinnost vymezení plochy veřejného prostranství pro novou výstavbu je stanovena v § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.	
<b>Přípustné využití</b>	
- stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury, sportovně rekreační zařízení a malé vodní plochy, či vodní prvky - plochy, objekty a zařízení podzemní technické infrastruktury, turistické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství. Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. <u>Nepřípustné je dále:</u> - umístování mobilních domů a maringotek - oplocování pozemků - umístování parkovišť - zástavba nadzemními objekty - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nakládání automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel - jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby	
<b>Podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
Nestanovují se.	

<b>Plochy zemědělské - orná půda, trvale travní porosty</b> – stav, návrh	<b>ZPF</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Intenzivní i extenzivní hospodaření na zemědělské orné půdě nebo činnosti a zařízení, která s hospodařením souvisí.	
<b>Přípustné využití</b>	

<p>Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní opatření - budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitého pozemků, znovuzřizování mezí, zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení TI nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), zřizování menších vodních ploch, apod.</p>
<p><b>Podmíněné využití</b></p>
<p>Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků. Umístění staveb dle §18 odst.5 Zák.č 183/2206Sb. v platném znění je možné pouze za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.</p>
<p><b>Nepřípustné využití</b></p>
<p>Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné.</p>
<p><b>Podmínky plošného a prostorového uspořádání</b></p>
<p>ZPF.03, ZPF.04 – respektovat interakční prvek 112 – Jaminy ZPF.06 – respektovat interakční prvek 116 - Nad Munickou silnicí ZPF.07 – respektovat interakční prvek 190 – Selské pole ZPF.08 – respektovat interakční prvek 115 – Remíz u Čejkovské louky ZPF.Z12.1 – respektovat interakční prvek 114 - Hůrka</p>

<b>Plochy zeleně - veřejná – stav, návrh</b>	<b>ZV</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<p>Území veřejné zeleně jsou situována po obvodu i uvnitř zastavěného a zastavitelného území řešené lokality. Tyto veřejně přístupné plochy jsou součástí urbanistické koncepce města. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin.</p>	
<b>Přípustné využití</b>	
<p>Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje a zeleň obecně, zřizovat umělé vodní plochy, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolané využitím území. Přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území. Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat drobné církevní a kulturní stavby, drobná sportovní zařízení a drobné stavby občanské vybavenosti za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (parkování, rozptylové prostory) nenaruší charakter území a majoritu zeleně.</p>	
<b>Podmíněné využití</b>	
<p>Umístění staveb dle §18 odst.5 Zák.č 183/2206Sb. v platném znění je možné pouze za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.</p>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<p>Jiné než přípustné využití území je nepřípustné. Nepřípustné je zejména: - umisťování mobilních domů a maringotek - oplocování pozemků - umisťování parkovišť - zástavba nadzemními objekty nad 50 m<sup>2</sup></p>	
<b>Podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<p>ZV.01 – respektovat interakční prvek 114 – Hůrka ZV.01 – respektovat interakční prvek 116 – Nad Munickou silnicí</p>	

ZV.04, ZV.05 – respektovat interakční prvek 189 – ve Hvězdářích  
 ZV.06 – respektovat interakční prvek 108 – Třešňovka  
 ZV.Z12.1 - součást interakčního prvku 114 – Hůrka, vymezeno pro zeleň přírodního charakteru  
 ZV.Z12.2. – součást interakčního prvku 109 – Pod Holým vrchem, vymezeno pro zeleň přírodního charakteru  
 ZV.Z12.3. – respektovat interakční prvek 195 – alej na Holém vrchu, nepřipustné umístění dopravní infrastruktury

<b>Plochy zeleně - soukromá – návrh</b>	<b>ZS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Nezastavitelné plochy soukromé zeleně.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je oplocení pozemků, osazovat prvky drobné zahradní architektury, zřizovat vodní plochy, výsadba zeleně obecně. Přípustné je rovněž zřizování parkovacích ploch pro osobní vozidla pro soukromé nekomerční a neveřejné účely	
<b>Podmíněné využití</b>	
Umístění staveb dle §18 odst.5 Zák.č 183/2206Sb. v platném znění je možné pouze za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jiné než přípustné využití území je nepřipustné. Nepřípustné je dále: - umístování mobilních domů a maringotek - umístování parkovišť pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. - zástavba nadzemními objekty nad 25m <sup>2</sup>	
<b>Podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
ZS.Z12.1 – maximální přípustná zastavitelnost 10%, včetně zpevněných ploch ZS.Z12.2 - maximální přípustná zastavitelnost 10%, včetně zpevněných ploch	

## I.j. Výčet územních rozhodnutí, která Změna ÚPnZ nahrazuje

Kapitola *Výčet územních rozhodnutí, která Změna ÚPnZ nahrazuje*, se Změnou ÚPnZ nemění.

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

Výroková část Změny ÚPnZ obsahuje 18 stran (oboustranně potisknuté str. 3-20)

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 |
| I.3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | m 1 : 2.000 |

Grafická část výrokové části Změny ÚPnZ obsahuje celkem 3 výkresy.

## II. Odůvodnění Změny č.12 ÚpnZ

### II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny č.12 ÚPnZ

- Řešené území je totožné se stávajícím ÚPnZ včetně jeho změn č. 1 – 11 a nachází dle platného územního plánu Hluboká nad Vltavou v levobřežní části města Hluboká nad Vltavou.
- O pořízení změny č. 12 územního plánu zóny (dále též ÚPnZ) Hluboká nad Vltavou - Město rozhodlo Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou na svém zasedání, konaném dne 12. 9. 2016. Zároveň určilo svého zastupitele Ing. Pavla Dlouhého jako zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem a projektantem předmětné ÚPD.
- Projektantem předmětné ÚPD je SIXTA Architekt, spol. s.r.o, Nová 24, 370 01 České Budějovice, hlavním projektantem je Ing. arch. Dagmar Polcarová.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – Ing. Petr Smrčka.
- Na základě průzkumů a rozborů, zpracovaných projektantem a územně analytických podkladů, zpracoval pořizovatel návrh zadání V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 12 územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou - Město.
- Dnem 21. 12. 2016 bylo v souladu s 64 § stavebního zákona zahájeno projednávání návrhu zadání.
- Předmětné zadání bylo spolu s vyhláškou zasláno všem dotčeným orgánům a sousedním obcím. Vyhláška o projednávání zadání byla zveřejněna zákonem stanovenou dobu na úřední desce města Hluboká nad Vltavou a spolu se zadáním též na webových stránkách města.
- V zákonem stanovené lhůtě podané požadavky dotčených orgánů a občanů byly po vyhodnocení zapracovány do předmětného zadání. Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem města Hluboká nad Vltavou dne 27. 3. 2017.
- Na základě schváleného zadání byl dán pokyn projektantovi na zpracování návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město. Návrh změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město byl projektantem předán městu Hluboká nad Vltavou a pořizovateli dne 15.2.2018.
- Oznámením ze dne 22. 2. 2018 bylo zahájeno projednávání návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město podle § 65 stavebního zákona. Oznámení bylo zasláno všem dotčeným orgánům. Vyhláška o projednávání byla zveřejněna na úřední desce a spolu s dokumentací též na webových stránkách města Hluboká nad Vltavou.
- Společné jednání návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město proběhlo dne 15. 3. 2018.
- Došlá stanoviska a připomínky byly ve spolupráci pořizovatele s projektantem vyhodnoceny a následně vypracován pokyn na úpravu dokumentace pro veřejné projednání.
- Dne 27. 4. 2018 posoudil pověřený zastupitel spolu s pořizovatelem výsledky projednání dokumentace ve společném jednání. Bylo rozhodnuto předat projektantovi pokyn na úpravu dokumentace a následně zahájit řízení o vydání zm. č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město.
- Pokyn projektantovi na úpravu dokumentace pro veřejné projednání byl odeslán dne 17. 5. 2018.
- Upravený návrh zm. č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město byl předán pořizovateli dne 25. 5. 2018..
- Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město podle § 67 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno dne 28. 5. 2018. Oznámení formou vyhlášky bylo doručeno všem dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce města Hluboká nad Vltavou po zákonem stanovenou dobu. Oznámení bylo rovněž ve stejném termínu učiněno na webových stránkách města.
- Veřejné projednání návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město proběhlo dne 3. 7. 2018.
- Uplatněná stanoviska dotčených orgánů v rámci veřejného projednání byla vesměs kladná.
- V průběhu veřejného projednání návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město podle § 67 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky, které by vyžadovaly úpravu dokumentace.
- Změna č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město byla vydána dne 17. 9. 2018.
- Úplně znění změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město bylo projektantem předáno dne ....
- Změna č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město nabyla účinnosti dne ....

## **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 (po změnách č.1, 3, 4, 5, 6). Nadřazenou dopravní komunikací je dvojice silnic II/105 a II/146, na kterou se zóna napojuje. Respektována je rovněž vazba na stávající i navrhované sítě 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.

Požadavky z PÚR jsou při řešení Změny ÚPnZ rozvíjeny formou vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, rodinnou rekreaci a rozvojem turistických a cykloturistických tras. Napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu se nemění. Z místního hlediska se jedná o klidové obytné území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti OB10 přímo nezasahují.

### 3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Z uvedené územně plánovací dokumentace se řešeného území týká záměr, v ZÚR označený jako D 18/1, Vltavská vodní cesta, úsek České Budějovice – Hluboká nad Vltavou. Tento záměr však do řešeného území přímo nezasahuje, jeho vliv se spíše projeví z hlediska širších vztahů.

V řešeném území se nachází jediné zvláště chráněné území (ZCHÚ) a to přírodní památka (PP) Hlubocké hráze. Do řešeného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

Návrhem Změny ÚPnZ nedochází ke změnám oproti v územním plánu vymezeném **ÚSES**.

Na území řešeném návrhem Změny ÚPnZ se vyskytují dva prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionálního a nadregionálního významu.

Jedná se o nadregionální biokoridor (dále jen NBK), NBK (118) Hlubocká obora – Dívčí Kámen (pův.NBK005) a okrajově do řešeného území zasahuje regionální biocentrum (dále jen RBC), RBC 760 (pův. 86) Naděje.

### 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. V rámci Změny ÚPnZ jsou stanovené podmínky zpřesněny a korigovány, v souladu s detailem zpracování.

Respektován je rovněž seznam veřejně prospěšných staveb pro řešené území a limity využití území.

## **II.c. Údaje o splnění zadání Změny ÚpNZ**

Návrh Změny ÚpNZ je zpracován v souladu se zadáním Změny ÚpNZ schváleným zastupitelstvem města.

V rámci Změny ÚpNZ jsou zpracovány platné Změny ÚP Hluboká nad Vltavou- č. 1, 3, 5, 6. Ve Změně ÚpNZ jsou zpracovány i záměry ze současně projednávané, dosud neschválené Změny č.4 ÚP Hluboká nad Vltavou.

Součástí Změny ÚPnZ jsou veškeré platné veřejně prospěšné stavby (VPS), jejich stav a rozsah byl aktualizován ve spolupráci s pořizovatelem. Provedené VPS byly vypuštěny.

V rámci Změny ÚPnZ byly posouzeny limity objemového a plošného uspořádání území, v odůvodněných případech byly upraveny.

## **II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Řešení Změny ÚPnZ vychází plně z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou, ve větší podrobnosti rozpracovává vymezení jednotlivých zastavěných i zastavitelných ploch a zpřesňuje podmínky pro jejich využití. Koncepce uspořádání dotčené části města se nemění.

Nedílnou součástí řešení ÚPnZ je koncipování pěších tras, veřejně přístupných ploch, veřejných prostranství a ploch zeleně. V rámci Změny ÚPnZ jsou zpřesněny regulativy pro způsob využití nezastavitelných území.

Návrh koncepce technické infrastruktury se Změnou ÚPnZ nemění, zpřesnění záměrů v jednotlivých stávajících i nově vymezovaných plochách nemá vliv na bilance jednotlivých inženýrských sítí.

Změna č.12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město po svém vydání (včetně právního stavu) nahrazuje původní dokumentaci včetně vydaných změn.

**SO.01.** – zastavitelná plocha smíšená obytná, rozsah zpřesněn a uveden do souladu s hranicemi vymezovaného interakčního prvku IP114 Hůrka

**SO.O.01.** – rozsah plochy v souladu s platným územním plánem, v rámci Změny ÚPnZ provedena aktualizace stavu, část zastavitelné plochy je zastavěna; regulace území se nemění

**ZPF.Z12.1** – ve změně č.10 ÚPnZ (z r.2010) vymezen po obvodu nově vymezovaného zastavitelného území pás veřejné zeleně, jako přechodový prvek mezi zastavitelnou plochou a navazujícím zemědělsky obhospodařovaným územím ZPF. Vymezení nezastavitelného pásu veřejné zeleně bylo podmínkou pro zařazení navazujících, do té doby zemědělsky obdělávaných ploch mezi zastavitelné; řešení bylo potvrzeno změnou č.11 ÚPnZ; zpětné uvedení z kategorie zeleň veřejná ZV do stavu ZPF bylo provedeno na základě jednání s vlastníky přilehlých stavebních pozemků.

**SO.Z12.1.** - lokalita „Třešňovka“ návrh rozšíření stávající obytné zóny Holý vrch. Plochu lze napojit na stávající dopravní strukturu místních komunikací i sítě technické infrastruktury. Pro navrhované využití je lokalita územně vhodná, jedná se o klidné území nezatížené dopravou, hlukem ani jinými negativními vlivy.

Vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území sídla, zábořem nedochází k narušení celistvosti zemědělsky obhospodařovaných ploch.

V rámci města Hluboká nad Vltavou dlouhodobě trvá vysoká poptávka po stavebních pozemcích pro individuální rodinnou výstavbu, dostupné lokality jsou prakticky vyčerpány; dosud nevyužité zastavitelné plochy jsou většinou dlouhodobě nezastavitelné – komplikované vlastnické vztahy, obtížně realizovatelná dopravní a technická infrastruktura. Některé z ploch jsou z uvedených důvodů z kategorie SO vyjímány (viz lokalita Vývarka v Zámostí).

Aby se zamezilo kumulativnímu nárůstu negativních vlivů urbanizace, stanovuje se minimální výměra jednotlivých stavebních pozemků 1500m<sup>2</sup>, max. zastavitelnost 20%

Pro lokalitu se stanovuje povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona č.100/2000Sb.

Povolení zástavby v lokalitě Třešňovka podmíněno dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č. 110 „Hanousky“ pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem.

Záměr je projednáván v rámci Změny č.4 ÚP Hluboká nad Vltavou; předmětem řešení Změny č.12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou město je uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací – ÚP Hluboká nad Vltavou.

**ZV.Z12.1.** - vymezení pásu veřejné zeleně v souladu s hranicemi vymezeného interakčního prvku IP114 Hůrka, z důvodu snazší realizace uspořádání výsadeb interakčního prvku

**SO.51** – vymezení zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou zástavbu v souladu s platnou ÚPD, změnou navrženo rozšíření zastavitelné plochy směrem západním o cca 30,0m (tj. SO.Z12.2)

**SO.Z12.2.** - lokalita „Holý vrch“ návrh rozšíření stávající obytné SO.51. Plochu lze napojit na stávající dopravní strukturu místních komunikací i sítě technické infrastruktury. Pro navrhované využití je lokalita územně vhodná, jedná se o klidné území nezatížené dopravou, hlukem ani jinými negativními vlivy.

Vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území sídla, zábořem nedochází k narušení celistvosti zemědělsky obhospodařovaných ploch.

V rámci města Hluboká nad Vltavou dlouhodobě trvá vysoká poptávka po stavebních pozemcích pro individuální rodinnou výstavbu, dostupné lokality jsou prakticky vyčerpány; dosud nevyužité zastavitelné plochy jsou většinou dlouhodobě nezastavitelné – komplikované vlastnické vztahy, obtížně realizovatelná dopravní a technická infrastruktura. Některé z ploch jsou z uvedených důvodů z kategorie SO vyjímány (viz lokalita Vývarka v Zámostí).

Aby se zamezilo kumulativnímu nárůstu negativních vlivů urbanizace, stanovuje se minimální výměra jednotlivých stavebních pozemků 1500m<sup>2</sup>, max. zastavitelnost 20%

Pro lokalitu se stanovuje povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona č.100/2000Sb.

Povolení zástavby v lokalitě Třešňovka podmíněno dokončenou realizací navrhovaného interakčního prvku č. 195 „Alej na Holém vrchu“.

Záměr je projednáván v rámci Změny č.4 ÚP Hluboká nad Vltavou; předmětem řešení Změny č.12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou město je uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací – ÚP Hluboká nad Vltavou

**ZV.Z12.2.** – vymezení pásu veřejné zeleně v návaznosti na interakční prvky IP108 Třešňovka a IP 195 Alej na Holém vrchu a navazujícím pásem soukromé zeleně na pozemcích přiléhajících ze západu

**ZV.Z12.3.** – vymezení pásu veřejné zeleně v souladu s hranicemi vymezeného interakčního prvku IP109, z důvodu snazší realizace uspořádání výsadeb interakčního prvku

**OS.Z12.1.** – uvedení do souladu s platnou nadřazenou dokumentací – ÚP Hluboká nad Vltavou, nejedná se o nově vymezovanou plochu

**SO.05, SO.06, SO.56, SO.31, SO.32, SO.50** – změna podmínek plošné regulace, navýšení zastavitelnosti předmětných ploch, na základě požadavku vlastníků v daných lokalitách; navýšení zastavitelnosti je vzhledem k vazbám na okolní zástavbu možné

**SO.21, SO.23** - rozsah zastavitelné plochy v souladu s platným územním plánem, v rámci Změny ÚPnZ provedena aktualizace stavu, část zastavitelné plochy je zastavěna; dílčí části plochy převedeny do kategorie zeleň soukromá (ZS.12.1, ZS.12.2), v souladu se skutečným využíváním předmětných pozemků

**SO.Z12.3.** - rozsah zastavitelné plochy v souladu s platným územním plánem, v rámci Změny ÚPnZ provedena aktualizace stavu, část zastavitelné plochy je zastavěna; způsob využití plochy změněn - plochy převedeny z kategorie SM do kategorie SO, z důvodu stávajícího vývoje v území, kdy část pozemků je již využita pro rodinné domy a uvedený způsob využití by měl být v území zachován.

**TI.Z12.1** – plocha vymezená pro výstavbu nové čistírny odpadních vod, v rámci stávajícího areálu Rybářství Třeboň HLD a.s. Areál lze dopravně napojit z přilehlé silnice II/146. Nejedná se o nově vymezovanou zastavitelnou plochu, v ÚP součástí plochy VS.

Stávající ČOV se nachází v centrální části obce, uprostřed smíšené komerčně obytné výstavby. Poloha ČOV není, vzhledem k atraktivitě území vhodná a předpokládá se její vymístění.

Záměr je projednáván v rámci Změny č.4 ÚP Hluboká nad Vltavou; předmětem řešení Změny č.12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou město je uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací – ÚP Hluboká nad Vltavou.



**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.

Změna ÚPnZ respektuje regulace vyplývající z blízkosti vodního toku Vltava (vodní cesta D20, nadregionální biokoridor NBK118, koridor vodní dopravy VD5).

Návrhem Změny ÚPnZ nedochází ke změnám oproti v územním plánu vymezeném ÚSES, v souladu s ÚP jsou ve Změně ÚPnZ doplňovány nově vymezené i stávající (pasportizované) interakční prvky v území.

Na základě těchto skutečností Krajský úřad Jihočeského kraje (dále KÚ JČK) jako příslušný orgán ve smyslu § 20 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů sdělil, že uvedený návrh změny ÚPnZ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí na území v působnosti KÚ JČK.

**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 platného územního plánu (ve smyslu Změny č.4 ÚP), rozsah záborů ZPF se Změnou ÚPnZ nemění.

Návrh Změny ÚPnZ nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zpracování změny územního plánu je v souladu se zákonem č.289/1995Sb., lesní závod v platném znění. Dojde-li k dotčení pozemků do vzdálenosti 50m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Stavby rodinných domů musí být nejméně 30m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být umístěno min. 7,0m od lesa, aby byl zajištěn průjezd lesnické a hasičské techniky.

**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.

## **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, které byly obsaženy v zadání, právem chráněné zájmy dotčených osob nejsou dotčeny.

## **II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách**

V rámci vystavení a veřejného projednání podle § 67 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné námítky vlastníků

## **II.j. Vyhodnocení připomínek**

V rámci vystavení a veřejného projednání podle § 65 a § 67 odst. stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Na základě vystavení a veřejného projednání byla dokumentace upravena v souladu s vyhodnocenými stanovisky dotčených orgánů a dále byla doplněna kapitola „Proces pořizování“, doplněn záznam o účinnosti a dále bylo vyhotoveno úplné znění ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město.

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

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 6 stran (oboustranně potištěné str. 21-26).

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.

### **Poučení:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 171 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
**Ing. Tomáš Jirsa**  
starosta města

.....  
**Ing. Pavel Dlouhý**  
místostarosta města