

# REGULAČNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU, lokalita Křesín – Pod Pilou



## ZMĚNA Č.2

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	<b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou</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> ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	<b>Sixta-Reality, spol. s r.o.</b> , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak.013-23, duben 2023  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU :**

I. Návrh regulačního plánu	
I.1a. Vymezení řešené plochy	3
I.1b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
I.1c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	3
I.1d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	3
I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	3
I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	3
I.1g. 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	3
I.1h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo	3
I.1.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)	4
I.1j. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	4
I.1k. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	4
II. Odůvodnění regulačního plánu	
II.a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	5
II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	5
II.c. Údaje o splnění zadání regulačního plánu	5
II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	6
II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, 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	7
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	7
II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	7
II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	7
II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	7
II.j. Vyhodnocení připomínek	7
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	7
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	7

## I. Návrh regulačního plánu

Regulační plán Hluboká nad Vltavou v lokalitě Křesín – Pod Pilou (dále rovněž RP) se mění v následujících kapitolách takto:

### I.1a. Vymezení řešené plochy

Kapitola *Vymezení řešené plochy* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Kapitola *I.1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Kapitola *I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola *I.1.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Kapitola *I.1.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Kapitola *I.1.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví* se změnou č. 2 regulačního plánu nemění.

### I.1.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

Kapitola *I.1.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* se se změnou č. 2 regulačního plánu nemění.

### I.1.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Pro které lze uplatnit překupní právo,

Kapitola *I.1.h.* se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1.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)

#### I.1.i.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

1. Kapitola *I.1.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.1.i.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se v položce Plochy smíšené obytné SO, odstavci Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky upravuje takto:*

*Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky*

**SO.Z1.3, SO.Z1.4, SO.Z1.5** – min. výměra stavebních pozemků pro rodinné domy 900m<sup>2</sup>

- přípustné výhradně izolované rodinné domy s max. dvěma bytovými jednotkami
- výška stavby od stávajícího terénu max. 9,0m; jako úroveň stávajícího terénu se stanovuje úroveň jižního sjezdu do lokality z ulice Pod Pilou, tj. 374,4m.n.m.
- respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod.
- v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření
- v dalším stupni dokumentace prověřit realizaci uličního stromořadí a modrozelené infrastruktury v rámci ZTV

**SO.Z1.5** – v rámci plochy mohou být samostatně umístěovány následující stavby a zařízení základní občanské vybavenosti:

stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, kulturní a sportovně rekreační aktivity

stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby

stavby obchodu, stravování a nevýrobních služeb, max. užitná plocha 300m<sup>2</sup>

parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území

**SO.Z1.6.** – přípustná výstavba bytových domů pro seniory (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.)

- zastavitelnost budovami (vícepodlažními nadzemními objekty) max. 35%, celková zastavitelnost 50%
- přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m<sup>2</sup>
- přípustné situování parkovacích stání a garáží obyvatel, klientů a zaměstnanců navrhované zástavby, do počtu 250 stání pro vymezenou plochu
- v rámci plochy vymezeno rozhraní odlišných přípustných výškových úrovní zástavby – po severním, západním a jižním obvodu přípustná 3 plná nadzemní podlaží a podkroví (resp. ustupující podlaží), výška stavby max. 15,0m od úrovně jižního sjezdu do lokality z ulice Pod Pilou, tj. od úrovně 374,4m.n.m.
- respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod.
- v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření
- v dalším stupni dokumentace prověřit realizaci uličního stromořadí a modrozelené infrastruktury v rámci ZTV
- zajištění průchodnosti území pro pěší, cyklisty a vozidla IZS

### I.1.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení

Kapitola se změnou č.2 regulačního plánu nemění.

### I.1.j. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí

### I.1.k. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část řešení návrhu regulačního plánu obsahuje 2 strany (oboustranně potisknuté str. 3-4).

Změna č.2 RP obsahuje pouze textovou část.

## II. Odůvodnění regulačního plánu

### II.a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.2 regulačního plánu Hluboká nad Vltavou lokalita Křesín – Pod pilou (dále jen „Změna č.2 RP“ či „Změna č.2 regulačního plánu“).

- Práce na zpracování Změny č.2 RP byly zahájeny na základě schváleného usnesení rady města č. xxx/23 ze dne 17.4.2023, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 2 RP Hluboká nad Vltavou
- Zpracovatelem Změny č.2 RP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKAI 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek

### II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a souladu s územním plánem

#### 1. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Řešení regulačního plánu plně respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou.

#### 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.1-5 vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 - 5, nemají vliv na faktickou stránku řešení ÚP Hluboká nad Vltavou, ani RP.

Změna č. 2 RP respektuje PÚR ČR.

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje. Zajišťují podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj kraje a sociální soudržnost obyvatel. ZÚR nabyly účinnosti 7.11.2011.

K červenci 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 8 a rozsudek NSS 1As 15/2016 (dále rovněž AZÚR).

Územní plán Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) byl zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Regulační plán je zpracován v souladu s ÚP a je tedy v souladu s AZÚR.

#### 4. Soulad s územním plánem (ÚP)

Z vydaného územního plánu vyplývá pro danou lokalitu pořízení územní studie. Tuto územní studii odbor stavební a stavební úřad pořídil počátkem r. 2012. Z rozhodnutí zastupitelstva města bylo přistoupeno k pořízení regulačního plánu.

Změna č.2 RP 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.

### II.c. Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Změna č. 2 RP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícím usnesením rady města Hluboká nad Vltavou:

**č. xxx/23** ze dne **17.04.2023** – lokalita Hluboká nad Vltavou – Křesín - Pod Pilou

Požadavky rady města:

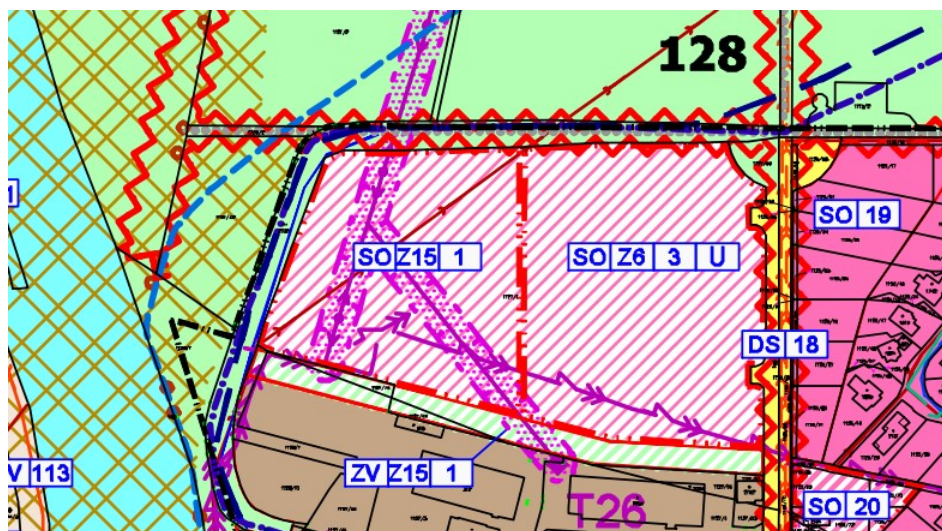
Rada města dále projednala návrh změny č. 2 Regulačního plánu Hluboká nad Vltavou – lokalita Křesín Pod Pilou. Změna se týká pozemku parc. č. 1127/1, který je v platném územním plánu vymezen jako plocha SO. Z6. 3 U a v regulačním plánu vymezen jako plocha SO. Z1. 5. Tato změna bude plně respektovat platný územní plán Hluboká nad Vltavou. Předmětem změny je umožnění výstavby základní občanské vybavenosti zejména mateřské školy, popřípadě dalšího objektu pro výchovu a vzdělávání v ploše SO. Z1. 5.

#### Navržené řešení

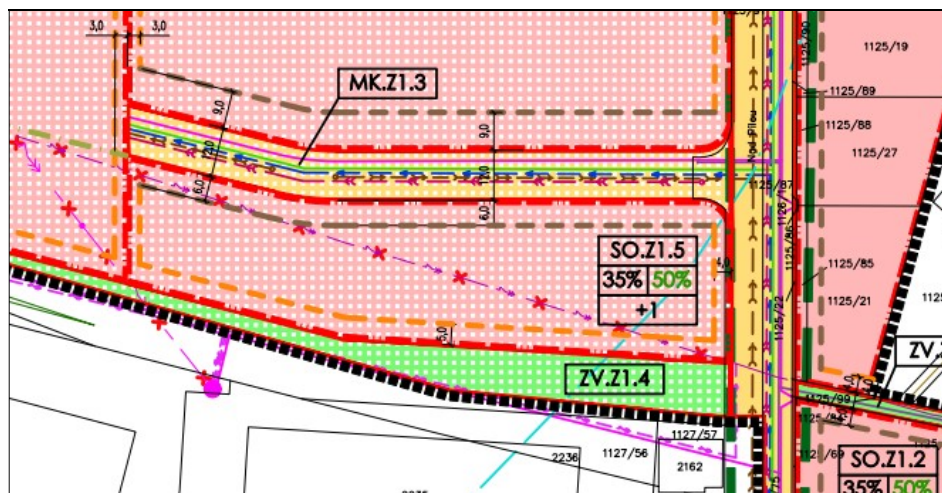
Pro plochu SO.Z6.3 z Územního plánu Hluboká nad Vltavou, resp. plochu SO.Z1.5. z regulačního plánu jsou stanoveny podmínky využití umožňující samostatnou výstavbu základní občanské vybavenosti. Zároveň jsou v grafické části upravena regulativa – zastavitelnost, podíl zeleně a výška zástavby zohledňující předpokládaný objem stavebního záměru – výstavba mateřské školy.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce  
 Řešení Změny č.2 regulačního plánu vychází plně z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – koordinační výkres – ÚZ po změnách č.1-15



Výřez z RP Hluboká nad Vltavou – lokalita Křesín Pod Pilou – koordinační výkres – ÚZ po změně č.1

II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, 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

Vzhledem k rozsahu Změny č.2 RP není předmětem řešení.

II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno v rámci platného územního plánu, rozsah záborů ZPF se regulačním plánem nemění.

Návrh Změny č.2 RP nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán Hluboká nad Vltavou – Křesín – Pod Pilou 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

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

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

Počet výkresů grafické části odůvodnění regulačního plánu.

Seznam výkresů:

II. Odůvodnění regulačního plánu

I.1. Koordinační výkres

m 1 : 2.000

I.2. Výkres širších vztahů

m 1 : 5.000

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.