

# ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-ZÁMOSTÍ

## ZMĚNA Č. 9



### TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	<b>Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou, usnesení č.XXX ze dne XXX</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.,</b> Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak. AU.024-20, listopad 2020  <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPnZ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - ZÁMOSTÍ

### I. Výroková část 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	3
I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	3
I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	4
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	4
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	4
I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	4
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)	4
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚpnZ nahrazuje	5
I.k. Údaje o počtu listů ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	5

### II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	6
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	6
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem	6
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	7
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	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	8
II.j. Vyhodnocení připomínek	8
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	8
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	8

## I. Výroková část ÚPnZ

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

### I.a. Vymezení řešené plochy

Kapitola *Vymezení řešené plochy* se Změnou ÚPnZ nemění.

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

1. Podkapitola *I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků*, tabulka *Seznam zastavěných, zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch k.ú. Hluboká nad Vltavou – Zámostí*, položka RZ.Z8.01, se upravuje takto:

RZ.Z8.01	<b>Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci - Vývarka</b> <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající komunikace III/1461 <u>Limity území</u> – uspořádání území prověřit územní studií - podmínka vynětí části území z PUPFL - přípustné objekty individuální rekreace - <b>přípustná individuální likvidace splaškových vod</b>	7,27
----------	---	------

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

2. Kapitola *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury*, podkapitola *I.c.2. Vodohospodářské řešení*, oddíl *Splašková kanalizace*, se doplňuje takto:

#### Splašková kanalizace

Město Hluboká nad Vltavou - místní část „Zámostí“ má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Jedná se o kanalizaci zejména jednotnou, místy i splaškovou a dešťovou, na téměř celém území řešené části sídla. Takto svedené odpadní vody jsou čištěny v ČOV situované v severní části řešeného území, v místní části Křesín.

Hlavním odpadními vodami jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

V rámci nově navrhovaných zastavitelných ploch bude navrhována důsledně oddílná kanalizace, kdy splaškové vody budou svedeny dílčími kanalizačními řadami do stávajících řadů směřujících na ČOV.

**Individuální likvidace splaškových vod je přípustná ve výjimečně vymezených plochách – viz 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) - Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky.**

Profil uličních stok bude navrhován min.n DN 300.

ÚPnZ nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

Kapitola *Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území* se Změnou ÚPnZ nemění.

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

Kapitola *Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí* se Změnou ÚPnZ nemění.

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

Kapitola *I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví* se Změnou ÚPnZ nemění.

### **I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

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 Změnou ÚPnZ nemění

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

Kapitola *Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel* se Změnou ÚPnZ nemění.

### **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)**

3. 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, položka Plochy rekreace v zahradách RZ se upravuje takto:

<b>Plochy rekreace v zahradách – stav, návrh</b>	<b>RZ</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
<b>Přípustné využití</b>	
Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.) nenarušující pohodu bydlení, zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu. Parkovací a odstavná stání zřizovat výlučně pro vlastní potřebu.	
<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>	

Veškeré využití narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné využití a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné.

**Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky**

RZ.Z8.1 – uspořádání území prověřit územní studií

- podmínka vynětí části území z PUPFL
- přípustné objekty individuální rekreace
- **přípustná individuální likvidace splaškových vod**

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

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

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

Textová část řešení výrokové části ÚPnZ obsahuje 3 strany (oboustranně potisknuté str. 3-5)

Výroková část změny č.9 ÚPnZ neobsahuje grafickou část.

## II. Odůvodnění Změny ÚpNz

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

- Řešené území je totožné se stávajícím ÚPnZ včetně jeho změn č. 1 – 8 a nachází dle platného územního plánu Hluboká nad Vltavou v pravobřežní části města Hluboká nad Vltavou.
- O pořízení změny č. 9 územního plánu zóny (dále též ÚPnZ) Hluboká nad Vltavou - Zámostí rozhodlo Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou na svém zasedání, konaném dne 30.9.2020, usnesením č. 489/20. Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny zkráceným postupem. 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.

### 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 respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou v platném znění.

Respektovány jsou vazby na stávající i navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

#### 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 v platném znění (dále jen „PÚR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Návrh Změny ÚPnZ není s PÚR v rozporu. Řešené území leží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice.

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

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

Návrh Změny ÚPnZ není se ZÚR v rozporu.

#### 4. Soulad s územním plánem (ÚP)

Změna ÚPnZ respektuje územním plánem stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP. 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. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPnZ pořizované zkráceným postupem

Změna č. 9 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí je zpracována v souladu s usnesením č. 489/20 zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 30.9.2020, kterým byl schválen návrh na pořízení Změny ÚPnZ zkráceným postupem pořizování dle §72 odst.2 a následujících stavebního zákona. Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.9 ÚPnZ.

Požadavky zastupitelstva:

Změna ÚPnZ má posoudit možnost individuální likvidace splaškových vod v lokalitě Vývarka.

Dotčená plocha RZ.Z8.1 se nachází jižně od železniční trati v Zámostí v Hluboké nad Vltavou. Vzhledem ke složité terénní konfiguraci, vzdálenosti nadřazené technické infrastruktury a komplikovaným vlastnickým vztahům připouští změna ÚPnZ individuální likvidaci splaškových vod.

*Požadavek zastupitelstva je splněn.*

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

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

Předmětem řešení je plocha RZ.Z8.01 v lokalitě Vývarka. Dotčená plocha RZ.Z8.1 se rozkládá jižně od železniční trati v Zámostí v Hluboké nad Vltavou.

Lokalita je svažité, na stávající kanalizační řady se, z důvodu značné vzdálenosti a komplikovaných vlastnických vztahů, nelze napojit.

Z uvedených důvodů připouští změna ÚPnZ individuální likvidaci splaškových vod.

#### **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 ani v jeho bezprostřední blízkosti se rovněž nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita, kterou by navrhovaná Změna ÚPnZ mohla ovlivnit.

#### **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 územního plánu v platném znění, rozsah záborů ZPF se Změnou ÚPnZ nemění.

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

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

Návrh Změny ÚPnZ je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Názvy jednotlivých kapitol byly uvedeny do souladu s přílohou č.11 vyhlášky č.500/2006Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## **II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

Návrh Změny ÚPnZ je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů, které byly obsaženy v zadání, právem chráněné zájmy dotčených osob nejsou dotčeny.

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

*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 Změny ÚPnZ a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 3 strany (oboustranně potištěné str. 6-8).

Odůvodnění změny č.9 ÚPnZ neobsahuje grafickou část.