

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU ZMĚNA Č.19a



TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	Sixta-Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak.020.2-23, listopad 2024 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

Obsah

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území.....	3
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	5
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	5
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	9
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	9
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	9
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	9
II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu.....	10
II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	10
II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	12
II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	12
II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	13
II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	13
II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	14
II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	14
II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	16
II.m) Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	18
II.n) vyhodnocení připomínek	18
II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	18
II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

a) vymezení zastavěného území,

1. Kapitola se změnou č.19 ÚP mění takto:

V Hluboké nad Vltavou je zastavěné území vymezeno k 1. 11. 2008. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění, v Hlavním výkrese a v Koordinačním výkrese.

Hranice zastavěného území jsou aktualizovány k 31.7.2019 28.2.2024.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

2. Podkapitola *Vymezení vybraných zastavitelných ploch*, tabulka *Seznam ploch – k.ú. Hluboká nad Vltavou* se upravuje v následujících položkách takto (poznámky modře):

SO-3a	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v severozápadní části Hluboká nad Vltavou, lokalita Hůrka. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat OP vzletových a přibližovacích prostorů, stávající i navrženou technickou infrastrukturu – minimální výměra pozemků 1500m ² , zastavitelnost 25 % – plocha zastavěna	0,626
SO-19	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v severní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice stavební uzávěry a hranice záplavy. - plocha zastavěna	1,06
SO-26	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – ve východní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo lesních ploch. - plocha přeznačena v rámci předchozích změn	3,28
SO-36	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v jižní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch, OP vzletových a přibližovacích prostorů, ochranné pásmo zdroje II. stupně. - plocha zastavěna	0,44
SO-37	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v jižní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch, OP vzletových a přibližovacích prostorů, ochranné pásmo zdroje II. stupně. - plocha zastavěna	0,05
SO-46	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v severní části Hluboká nad Vltavou. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo el. vedení. - plocha zastavěna	0,85
SO-Z1-2b	Plochy smíšené obytné v části Zámostí Obsluha území – ze stávající místní komunikace - plocha zastavěna	0,817

SO.Z10.1	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – lokalita „Pod paneláky“ Obsluha území – křižovatkou ze stávající komunikace – silnice III/10579 Limity území – zástavba lokality podmíněna vyřešením kanalizačního sběrače Hluboká – západ - plocha zastavěna	1,48
SO.Z10.2	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – lokalita „Pod paneláky“ Obsluha území – křižovatkou ze stávající komunikace – silnice III/10579 Limity území – zástavba lokality podmíněna vyřešením kanalizačního sběrače Hluboká – západ - plocha zastavěna	1,95
SO.Z10.3	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – lokalita „Pod paneláky“ Obsluha území – napojením na dopravní strukturu plochy SO.Z10.2 a OV.Z10.1 Limity území – zástavba lokality podmíněna vyřešením kanalizačního sběrače Hluboká – západ - plocha zastavěna	0,56
SO.Z14.1	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – ve východní části Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Obsluha území – součástí stavebního pozemku p.č. 1002/32, samostatný vjezd se nevymezuje Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo lesních ploch. - plocha zastavěna	0,044

3. Podkapitola *Vymezení vybraných ploch a ploch přestavby*, tabulka *Seznam ploch – k.ú. Purkarec* se upravuje v následujících položkách a doplňuje o následující položky takto:

SO.Z19.1	<p>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – areál pro rodinnou zemědělskou usedlost s multifunkčním zemědělstvím a s ním spojené služby agroturistiky v západní části Purkarce <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III/12221 na pozemku p.č. 837/29 nebo účelové komunikace na p.č. 150/3 (lesní cesta) <u>Limity využití území</u> – respektovat 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km, - respektovat ochranné pásmo lesních ploch, - respektovat charakter typického krajinného rázu – venkovské antropogenně pozměněné zemědělské krajiny, včetně architektonického tvarosloví staveb, typické pro původní zemědělské usedlosti - umístění jednoho rodinného domu s charakterem zemědělské usedlosti s obytnou částí, technickou částí, částí doprovodné občanské vybavenosti pro agroturistiku a částí pro zemědělské hospodaření, zahradu a umístění drobné řemeslné a výrobní provozovny, související s agroturistikou, včetně venkovních ploch, jež nebudou nadále schopny plnit plnohodnotně biologické funkce, tedy nebudou biologicky aktivní - podlažnost max. 1np + podkroví, - sklon střech hlavních objektů 35 - 45°. - zastavitelnost nadzemními objekty max.10%, zastavitelnost celková max. 20%, min. 80% biologicky aktivní plochy - přípustné jsou dále stavby pro skladování (zejména technické zázemí pro výrobní a zemědělskou techniku a agrotechniku, nářadí, nástroje a výrobní prostředky), stavby pro výrobu, skladování a zpracování rostlinných a živočišných produktů a potravin (např. zpracovny rostlinné a živočišné zemědělské produkce, výroby potravin, krechty, vinné sklepy, skleníky atp.) a stavby pro zemědělství, nebude-li jejich plochou sníženo celkové procento biologicky aktivních ploch pod 80% - přípustné je v území situovat max. 3 solitérní objekty, každý o výměře max. 45m², určených pro ubytování; podlažnost max. 1NP, bez podkroví, nebude-li jejich plochou (včetně přístupových chodníků, komunikací, teras a bazénů) sníženo celkové procento biologicky aktivních ploch pod 80%</p>	0,75
----------	---	------

3. Podkapitola *ploch přestavby*, tabulka *Seznam ploch – k.ú. Hluboká nad Vltavou* se upravuje v následujících položkách a doplňuje o následující položky takto:

SM.Z9.1	Plochy smíšené obytné – městské – „Lesní závod“ Obsluha území – stávajícími sjezdy ze silnice III. třídy a ulice Lesní	1,47
---------	---	------

Limity území—respektovat stávající technickou infrastrukturu —zachovat stávající alej podél Lesní ulice— plocha zastavěna
--

d) koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

4. Kapitola *Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění*, podkapitola *Koncepce dopravní infrastruktury a podmínek jejího umístění* se doplňuje o následující odstavec takto:

Doprava v klidu

Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu:

- min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m²
- min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m²

Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.19 ÚP.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

5. Podkapitola „*Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*“, se doplňuje odstavcem (10) takto:

Stávající stavby, nacházející se v nezastavěných a nezastavitelných plochách, které jsou však zapsány v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha a nádvoří“ a nejsou pro svou velikost vymezeny jako samostatné zastavěné plochy v rámci územního plánu (např. rekreační chaty uvnitř lesních porostů) jsou považovány a hodnoceny jako plochy zastavěné.

6. Podkapitola „*Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*“, stať *Požadavky na ochranu nezastavěných a nezastavitelných území*, odst. (2) se doplňuje takto:

V nezastavěném a nezastavitelném území lze v souladu s jeho charakterem umístit zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství (přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy), lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou a dopravní infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Nepřípustné je oplocení pozemků, vyjma ohrazení pro chovný dobytek na plochách ZPF. **Nepřípustné je rovněž umístění karavanů a obytných domů tzv. „mobilhome“.**

7. Podkapitola *Definice použitých pojmů* se doplňuje o následující položky takto:

Úroveň 1NP pro novou výstavbu (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace ad.) se stanovuje max. 1,0 m nad původním terénem. Původní terén se stanovuje jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby.

Rodinný dům může obsahovat max. 2 bytové jednotky

8. Položka *Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím*, se upravuje takto:

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – stav, návrh	SO
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.	
Přípustné využití	
Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m ²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého Územním plánem zóny Hluboká nad Vltavou - Město a Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. Regulačním plánem Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m ² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú Bavorovice: SO1 , SO2, SO.Z2.1/U k.ú Hluboká nad Vltavou: SO2, SO3a, SO3b, SO4, SO5, SOs8, SO11, SO12, SO19, SOs21, SO22, SO26, SO32, SO33, SO34, SO35, SO36, SO37, SO40, SO45, SO46, SO47, SO.Z1.2a, SO.Z1.2b, SO.Z6.1, SO.Z6.2, SO.Z6.3, SO.Z4.1, SO.Z10.1, SO.Z10.2, SO.Z10.3, SO.Z12.1, SO.Z14.1, SO.Z15.1 k.ú Munice: SO3, SO4, SO5 k.ú Poněšice: SO1, SO2, SO.Z1.5 k.ú Purkarec: SO4, SO6, SOs7, SOs8, SO11, SO18, SO.Z1.1, SO.Z13.1., SO.Z13.2, SO.Z19.1 k.ú Líšnice: SO1, SO2 k.ú Kostelec: SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2 k.ú Hroznějovice: SO1, SO2 k.ú Jeznice: SO1, SO2, SO4 k.ú Jaroslavice: SO5, SO8	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1NP + podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	šikmá
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
k.ú Hluboká nad Vltavou:	

<ul style="list-style-type: none"> - typ střechy rovinný, bez stanovení sklonu - výška budov max. 2NP + podkroví <p>S.O9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů</p> <p>SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č. 110 „Hanousky“ Pod Holým Vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem</p> <p>SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10°</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška 1NP - přípustné individuální rodinné domy <p>SO.Z10.3 – přípustné bytové domy</p> <ul style="list-style-type: none"> - předepsaný typ střechy – plochá, do 10° - v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu <p>SO.Z15.1 – přípustné bytové domy pro seniory (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.), přípustná vestavná občanská vybavenost do užité plochy 1.300m²; max. podlažnost – 3 plná nadzemní podlaží + ustupující podlaží; max. zastavitelnost 50%; doprava v klidu – min. 1 parkovací stání/ 1 bytová jednotka</p> <p>k.ú. Muniče:</p> <p>SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <ul style="list-style-type: none"> - sklon střechy 40° - 45° <p>k.ú. Purkarec</p> <p>SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min. 1500m², max. zastavitelnost 25%</p> <p>SO.Z19.1 - respektovat 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km,</p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat ochranné pásmo lesních ploch, - respektovat charakter typického krajinného rázu – venkovské antropogenně pozměněné zemědělské krajiny, včetně architektonického tvarosloví staveb, typické pro původní zemědělské usedlosti - umístění jednoho rodinného domu s charakterem zemědělské usedlosti s obytnou částí, technickou částí, částí doprovodné občanské vybavenosti pro agroturistiku a částí pro zemědělské hospodaření, zahradu a umístění drobné řemeslné a výrobní provozovny, související s agroturistikou, včetně venkovních ploch, jež nebudou nadále schopny plnit plnohodnotně biologické funkce, tedy nebudou biologicky aktivní - podlažnost max. 1np + podkroví, - sklon střech hlavních objektů 35 - 45°. - zastavitelnost nadzemními objekty max.10%,zastavitelnost celková max. 20%, min. 80% biologicky aktivní plochy - přípustné jsou dále stavby pro skladování (zejména technické zázemí pro výrobní a zemědělskou techniku a agrotechniku, nářadí, nástroje a výrobní prostředky), stavby pro výrobu, skladování a zpracování rostlinných a živočišných produktů - a potravin (např. zpracovny rostlinné a živočišné zemědělské produkce, výrobní potravin, krechty, vinné sklepy, skleníky atp.) a stavby pro zemědělství, nebude-li jejich plochou sníženo celkové procento biologicky aktivních ploch pod 80% - přípustné je v území situovat max. 3 solitérní objekty, každý o výměře max. 45m², určených pro ubytování; podlažnost max. 1NP, bez podkroví, nebude-li jejich plochou (včetně přístupových chodníků, komunikací, teras a bazénů) sníženo celkové procento biologicky aktivních ploch pod 80% <p>k.ú. Bavorovice</p> <p>SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> - povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu - zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu - výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha se sklonem 35-45°, - min. velikost pozemků 1.000m² s maximální zastavitelností 35%, <p>k.ú. Jaroslavice:</p> <p>SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m²</p>

9. Položka *Plochy výroby a skladování – průmysl a výroba* se upravuje takto

– stav, návrh	
Hlavní využití	
Výroba a skladování.	
Přípustné využití	
Podnikatelská, průmyslová, výrobní zařízení a stavby; přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod, služby a administrativu, parkovací a odstavná stání, provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot.	
Podmínečně přípustné využití	
Stavby pro bydlení v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, na plochách bezprostředně navazujících na stávající funkční plochy bydlení; podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je splnění hygienických podmínek - hygienicky nezávadný charakter výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby	
Nepřípustné využití	
Samostatné bydlení všech forem, zařízení vyžadující mimořádnou ochranu ohrožující prostředí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú Bavorovice: VS 7, VS 8 k.ú Hluboká nad Vltavou: VS 23, VS 29, VS 30, VS 31, VS 41, VS 42, VS 43, VS.Z6.1 k.ú Líšnice: VS 4, VSs 5 k.ú Kostelec: VS 4, VSs 5 k.ú. Munice: VS.Z5.1	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	Stav, nebo max. 60% bydlení – stav, nebo max. 35%
Zastavěnost celková	Stav, nebo max.85% bydlení – stav, nebo max.70%
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	rovinná, bez omezení sklonu;
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
k.ú. Hluboká nad Vltavou: VS42 – max. výška 2NP + podkroví (ustupující podlaží), respektování měřítka stávající bytové zástavby	
k.ú Munice: VS 2	
<ul style="list-style-type: none"> — navržená plocha bude oddělena od Vesnické památkové zóny Munice vzrostlou zelení. — sklon střechy min. 30⁰ 	
VS.Z5.1.	
<ul style="list-style-type: none"> - po obvodu skládky musí být ponechán pruh stávajícího vzrostlého porostu dřevin o min. šířce 20 m, který zajistí pohledové odclonění, tak i částečnou bariéru proti pachu; - zastavěnost 100% - Terénní práce při stavbě skládky (výkopy, valy) nesmí zasahovat do kořenového prostoru ochranného lemu dřevin. Kořenový prostor (ochranné pásmo) je stanoveno normou ČSN 839061, o ochraně dřevin při stavebních pracích, na plochu pod korunou stromu (okapová linie koruny) rozšířenou o 1,5 m do stran. V opačném případě může dojít k závažnému poškození dřevin a podstatnému zhoršení požadovaných funkcí (odclonění). - V případě řešení následné rekultivace skládky je vhodné mimo klasické typy rekultivace umožnit na místě způsoby zajišťující přírodní rozmanitost biotopů a porostů, případně též částečnou samovolnou sukcesí porostů. 	

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

10. Kapitola se změnou č.19a územního plánu upravuje takto:

Návrh ÚP Hluboká nad Vltavou vymezuje plochy u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

k.ú. Bavorovice – SO2, OV12, SO.Z2.1./U

k.ú. Hluboká nad Vltavou – OV1, SO4, SO5, ~~SO12~~, SO22, SO47, SO.Z4.1, RI.Z4.1, SO.Z7.1, SO.Z7.2, SM.Z7.1, ZV.Z7.1, ZV.Z7.2.

k.ú. Munice – SO4, SO5, OS6

k.ú. Poněšice – SO1, SO2

k.ú. Kostelec – SO17

k.ú. Purkarec – SO6, SO.Z13.1

k.ú. Hroznějovice – SO1, SO2

k.ú. Jeznice – SO1

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do deseti let od schválení územního plánu, v případě změn územního plánu bude územní studie pořízena do deseti let od data účinnosti těchto změn.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.19a územního plánu nemění

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č.19a územního plánu obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST (Výrok)

7 stran (str.3-9)

GRAFICKÁ ČÁST

I. Výrok

I.1.	Výkres základního členění území	1: 10 000
I.2.	Hlavní výkres	1 : 10 000
I.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

- Práce na zpracování Změny č.19 ÚP byly zahájeny na základě schváleného usnesení zastupitelstva města č. 538/20 ze dne 14.12.2020 a č. 1258/21 ze dne 14.4.2021, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 19 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.19 ÚP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek
- Veřejné projednání proběhlo dne 29.4.2024
- Po uplynutí zákonné lhůty byla vyhodnocena došlá stanoviska; námítky ani připomínky nebyly uplatněny
- Na základě došlých stanovisek a dohodovacího jednání ze dne 28.5.2024 byl návrh upraven a předán ke stanovisku nadřízenému orgánu
- Na základě posouzení průběhu procesu pořizování a podaného podnětu pro podstatnou úpravu Návrhu v lokalitě Jaroslavice, která vyvolá opakované veřejné projednání, dospěl pořizovatel ke kroku rozdělení dokumentace. Určený zastupitel vydal pokyn k rozdělení dokumentace dne 2.10.2024 na část změny 19a ÚP pro vydání v ZM a na část 19b ÚP pro lokalitu Jaroslavice, která bude upravena a znovu veřejně projednána.
- Stanovisko nadřízeného orgánu, Krajský úřad Jihočeský kraj, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování, Oddělení územního plánování, bylo vydáno dne 8.11.2024, pod č.j. KUJCK 1300030/24; ve stanovisku nadřízeného orgánu bylo konstatováno, že návrh neobsahuje nedostatky z hlediska §55b odst.4 stavebního zákona
- Návrh je, po provedených úpravách odůvodnění, předkládán zastupitelstvu města ke schválení.

II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna. č. 19a ÚP Hluboká n/Vlt. nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí – inženýrské sítě, dopravní infrastruktura apod.

Územní vazby na sousední obce se nemění. Řešené lokality leží uvnitř správního území obce, plochy nezasahují na hranice obce, vazby se sousedními obcemi ovlivněny nejsou.

Prověřované prvky (prověření stávajících ploch s rozdílným způsobem využití, zpřesnění prvků regulace) jsou v souladu s řešením navazujících lokalit dle územního plánu.

II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje v platném znění

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.1-7 vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

ÚP Hluboká nad Vltavou naplňuje jak obecné požadavky na řešení, tak respektuje konkrétní záměry dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1- 7.

Změna č. 19a ÚP Hluboká n/Vlt. respektuje PÚR ČR, návrhem nejsou dotčeny záměry PÚR v platném znění. .

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

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 prosinci 2023 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 4.a, 5 až 9 a 11, 13 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.

Předmětem řešení Změny č.19a ÚP v lokalitě Purkarec je vymezení plochy smíšené obytné pro jeden rodinný dům s charakterem zemědělské usedlosti, ve vazbě na okolní zemědělské pozemky v majetku vlastníka. Využití lokality k bydlení v rodinné zemědělské usedlosti s možností agroturistiky je navrženo v pouze v nezbytném a relativně malém rozsahu v poměru k velikosti lokality a navíc v přímé návaznosti na multifunkční zemědělství a trvale udržitelné hospodaření v krajině, čímž dojde k hospodárnému využívání zemědělské půdy.

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy je dána zejména neexistencí shodného či obdobného záměru v území, jeho pozitivním vlivem na životní prostředí a krajinu a převahou pozitivních přínosů záměru ve veřejném zájmu. Záměr je navržen v souladu s existující sítí statků a chalup na polosamotách a samotách – Červený kříž (mezi Chlumcem a Purkarcem), Na Kukli (Kostelec), Němčice (Líšnice), které mají rovněž charakter rodinných zemědělských usedlostí, u kterých dochází ke kombinaci obytné a zemědělské funkce.

Při zpracování Změny č.19 ÚP Hluboká n/Vlt. byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhované záměry jsou s AZÚR v souladu.

Záměr v k.ú. Purkarec leží v sousedství nadregionálního biocentra NBC26 Hluboká obora. Záměr svým rozsahem (stavba jedné rodinné zemědělské usedlosti obklopené zemědělsky obdělávanými plochami) nemůže mít vliv na funkčnost a vymezený charakter nadregionálního biocentra Hluboká obora, nemůže ani dojít ke snížení stupně ekologické stability. Změna ÚP respektuje vymezené prvky ÚSES včetně podmínek využití ploch biocentra a biokoridorů z nadřazené dokumentace.

Předmětem Změny č.19a je rovněž aktualizace zastavěných ploch v rámci částí Hluboká nad Vltavou město a Hluboká nad Vltavou Zámostí, touto aktualizací nedochází k vymezování žádných nových zastavitelných ploch a tedy nemohou být dotčeny ani zájmy ani záměry Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Správní území města se nachází v rozvojové oblasti OB10 a po nabytí účinnosti 4a. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje se nachází v upřesněné specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Řešení promítnuté do Územního plánu Hluboká nad Vltavou v platném znění požadavky na řešení vyplývající z polohy v těchto oblastech respektuje.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území vymezena Českobudějovická krajinná oblast (KO17) a krajinná oblast Vltavohluboká KO19. Pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu či jeho změny respektovat.

Návrh Změny č.19a ÚP Hluboká nad Vltavou je v souladu s principy stanovenými pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedenou krajinnou oblast.

Z hlediska krajinných typů jsou řešením změny č. 19a ÚP Hluboká nad Vltavou v k.ú. Hluboká nad Vltavou dotčeny krajinný typ KT7 Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina, KT17 Krajinný typ Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina a KT23 Údolní krajina s nádržemi.

Pro nově vymezenou plochu v k.ú. Purkarec byly na základě dohody s dotčeným orgánem (OOŽP MM České Budějovice), doplněny podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu dotčeného území.

Vzhledem k obsahu změny lze konstatovat, že změna svým řešením, jak požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje.

II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 19a ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k výraznému rozšíření stávajícího zastavitelného území.

Předmětem řešení v lokalitě Purkarec je vymezení plochy smíšené obytné pro jeden rodinný dům s charakterem zemědělské usedlosti, ve vazbě na okolní zemědělské pozemky v majetku vlastníka. Využití lokality k bydlení v rodinné zemědělské usedlosti s možností agroturistiky je navrženo v pouze v nezbytném a relativně malém rozsahu v poměru k velikosti lokality a navíc v přímé návaznosti na multifunkční zemědělství a trvale udržitelné hospodaření v krajině, čímž dojde k hospodárnému využívání zemědělské půdy. Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy je dána zejména neexistencí shodného či obdobného záměru v území, jeho pozitivním vlivem na životní prostředí a krajinu a převahou pozitivních přínosů záměru ve veřejném zájmu.

II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 19a ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 501/2006Sb. v platném znění.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501 Sb. v platném znění. V rámci Změny č.17 ÚP nejsou vymezovány nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Obsah dokumentace je v souladu s § 43 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla Změna č. 17 ÚP Hluboká n/Vlt. zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci zákonné lhůty byla doručena následující stanoviska:

S1 Ministerstvo průmyslu a obchodu – s návrhem změny č. 19 souhlasí bez připomínek.

S2 Obvodní báňský úřad – souhlasné stanovisko nemá připomínky

S3 Hasičský záchranný sbor – splněny požadavky ochrany obyvatelstva, souhlas na úseku požární ochrany, souhlasné stanovisko na úseku IZS

S4 Krajská hygienická stanice –s projednávaným návrhem změny č. 19 se souhlasí

S5 Krajský úřad

- I. OŽPaZ na úseku ochrany přírody – LZE VYLOUČIT vliv na EVL a PO dle §45i
- II. OŽPaZ na úseku ochrany přírody – SOUHLASÍ z hlediska ostatních zájmů §77a

S6 Státní pozemkový úřad – souhlasí s návrhem změny č. 19

S7 Ministerstvo obrany

- I. souhlasí s návrhem změny č. 19 -vzdušný prostor -kontrola v úplném znění po zm.
- II. koridor RR spojů kontrola v úplném znění po zm. + v koordinačním výkresu.
- III. trasa mikrovlnného spoje - kontrola v úplném znění po zm.+ koordinačním výkresu.
- IV. výšková hladina staveb § 175 SZ - kontrola v úplném znění po změně ÚP

S8 Magistrát města ČB- OOŽP – uplatňuje požadavky:

I.-SO 45 –nesouhlasí s rozšiřováním do krajiny (nelze odkanalizovat)

II.- SO.Z19.1 – Purkarec – je možné individuální odkanalizování, dešťové vody vsakem na vlastním pozemku, Pro potřeby rekreace by bylo vhodnější napojení na kanalizaci MČ Purkarec.

III.- RI.Z19.1.U – doporučujeme upřednostňovat odkanalizování prostřednictvím domovních ČOV (septik s filtrem s odvodem do povrchových vod)

IV.- SO.Z19.1 – požadujeme doplnit limity využití území červeným textem

V.- SO 45 – požadujeme doplnit limity využití území např. vyhodnocením dopadu na krajinný ráz a přilehlý VKP ze zákona Les

Ke stanovisku OOŽP bylo svoláno dne 28.5.2024 dohodovací řízení. Na základě dohodovacího řízení byla plocha SO.45 vypuštěna z ploch zastavěných (ponechána jako současně vymezená plocha zastavitelná) a byly doplněny Limity pro využití území pro plochu SO.Z19.1 v k.ú. Purkarec

II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování

Změna č. 19a ÚP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícími usneseními Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

č. 538/20 ze dne 14.12.2020 – lokalita Purkarec – rodinná zemědělská usedlost + agroturismus (žadatel p. Jindřich Petr)

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou schválilo pořízení změny ve výše uvedených lokalitách zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.

Požadavky zastupitelstva:

Usnesení č. 538/20 ze dne 14.12.2020 – lokalita Purkarec – agroturistika (žadatel p. Ing.Jindřich Petr)

- posouzení využití území pro multifunkční zemědělství (agroturismus), tj. změna z nezastavitelné plochy ZPF na plochu OV a na plochu ZPF v lokalitě západně od vlastního sídla Purkarce, jižně od silnice III/12221 – zejména pozemky p.č. 152/1, 154/2, 155/1, 155/4, 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 157, 158/1, 160/2, 162/1, 837/10, 837/11 v k.ú. Purkarec

Navržené řešení

V rámci řešené lokality byla z celkové plochy výše uvedených pozemků cca 5,15 ha vymezena plocha o výměře 0,75ha jako zastavitelná smíšená obytná se specifickým využitím SO.Z19.1, zbylá část pozemků byla ponechána beze změny jako plocha nezastavitelná ZPF.

Požadavek zastupitelstva je redukován, při zohlednění požadavků orgánů ochrany životního prostředí, zejména KÚJCK, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví.

II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj se vyjádřil k řešené lokalitě takto:

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku k obsahu návrhu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou ve zkráceném postupu pořizování, č.j. KÚJCK 14911/2024 ze dne 30.1.2024 souhlasí s navrhovaným obsahem změny územního plánu Hluboká nad Vltavou, která bude pořizována zkráceným postupem.

Navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve stanovisku k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona KÚJCK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu obsahu Změny na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno, resp. požadováno pro lokalitu, která je předmětem Změny č.19a ÚP.

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

Návrh Změny č.19a ÚP neobsahuje variantní řešení.

II.j.1. Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Ad1) lokalita k.ú. Purkarec – rodinná zemědělská usedlost +agroturismus (žadatel p. Jindřich Petr)

Rozsah řešené lokality - pozemky p.č. 156/2, 156/3, 156/5, 158/1, 160/2, k.ú. Purkarec

Předmětem řešení bylo posouzení využití stávajícího zemědělského území (nezastavitelná plocha ZPF) pro rodinnou zemědělskou usedlost s přípustností agroturistiky. Lokalita se nachází v západní části sídla Purkarec, jižně od silnice III/12221.

V současnosti narůstá ve společnosti zájem o rekreaci mimo koncentrované rekreační areály, spolu se zájmem o ekologii a ochranu přírodních hodnot. Tento trend vede mj. k rozvoji agroturistiky. V případě nově vymezované plochy SO.Z19.1. se jedná o území na okraji sídla Purkarec při silnici 12221, nejedná se o zcela nový zábor ve volné krajině.

Využití lokality k bydlení v rodinné zemědělské usedlosti s možností agroturistiky je navrženo v pouze v nezbytném a relativně malém rozsahu v poměru k velikosti lokality a navíc v přímé návaznosti na multifunkční zemědělství a trvale udržitelné hospodaření v krajině, čímž dojde k hospodárnému využívání zemědělské půdy. Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy je dána zejména neexistencí shodného či obdobného záměru v území, jeho pozitivním vlivem na životní prostředí a krajinu a převahou pozitivních přínosů záměru ve veřejném zájmu.

Záměr je navržen v souladu s existující sítí statků a chalup na polosamotách a samotách – Červený kříž (mezi Chlumcem a Purkarcem), Na Kukli (Kostelec), Němčice (Líšnice), které taktéž sestávají z hospodářské a obytné části.

Řešená lokalita se nachází dle ÚSK pro JČK ve Vltavo-Hlubocké krajinné oblasti. Z ÚSK pro JČK vyplývají pro tuto oblast následující body týkající se řešeného území:

- Narušení a ohrožení

Z možných narušení krajinného rázu se řešené lokality týká jen výstavba v exponovaných lokalitách. Přestože se nejedná o příliš exponovanou lokalitu, plocha pro výstavbu SO není navržena přímo u silnice III. třídy, ale je od ní odsazena a její větší část se nachází až za vrcholem kopce, takže bude při pohledu z okolí úplně skryta. V navržené ploše se připouští pouze nízká zástavba o 1np a podkroví se sedlovou střechou se sklonem 35-45°. Vzniklá stavba tak bude svým tvaroslovím navazovat na okolní historické stavby ve volné krajině a ve výsledku stejně jako ostatní samostatně stojící stavby v okolí krajinný ráz spíše obohatí než naruší.

- Cílové kvality území

- Dynamická, vertikálně i horizontálně značně členitá krajina hluboce zaříznutého údolí Vltavy s rekreačně atraktivní vodní nádrží Hněvkovice
- Pohledově atraktivní lesnatá krajina s trvale udržitelnými přírodními a estetickými hodnotami jako prostor zázemí rekreačně využívané nádrže
- Krajina zemědělsky využívaných drobných sídelních enkláv s četnými drobnými členicemi krajinnými strukturami mezi, kamenic, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod.
- Harmonická a esteticky vyvážená rekreačně využívaná krajina v okolí zámku Hluboká

Návrh:

– je navržena plocha pro rodinnou zemědělskou usedlost s multifunkčním zemědělstvím a možností agroturistiky. V lokalitě bude vytvořena drobná sídelní enkláva doplněná interakčními prvky jakou jsou stromořadí a remízky.

- Zásady pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny

- Zachovat kompaktnost lesních celků v oblasti – minimalizovat fragmentační dopad liniové dopravní a technické infrastruktury na lesní komplex.
- V nezalesněné východní a západní části oblasti zvýšit retenční a infiltrační schopnost území obnovou pramenišť a mokřadů, revitalizací vodních toků a realizací protierozních opatření. Vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň.

Důvodem navrženého ustanovení je „legalizace“ staveb, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha a nádvoří“, ale nejsou, pro svou velikost, vymezeny jako samostatné zastavěné plochy v rámci územního plánu. Jedná se např. o rekreační chaty uvnitř lesních porostů či ploch přírodních. Tyto jsou, pro účely tohoto územního plánu považovány a hodnoceny jako plochy zastavěné.

Důvodem ustanovení je jednoznačný výklad pojmů při posuzování souladu stavebních záměrů s územním plánem..

Omezení obytné výstavby v zastavitelných plochách výroby a skladování (VS)

Důvodem jsou provozní a zejména hygienické střety, ke kterým dochází při bezprostředním prolínání funkce smíšené a obytné a funkce výrobní.

Aktualizace zastavěných ploch – na základě vydaných územních a stavebních povolení, zároveň s provedením ověření v terénu, byl aktualizován rozsah zastavěných ploch a příslušně redukován výčet a rozsah ploch zastavitelných. Zároveň byla uvedena do souladu textová a grafická část územního plánu, kdy z textové části byla vyřazeny zastavitelné plochy SO.02, SO.23, SO.32, SO.33, SO.34 k.ú. Hluboká nad Vltavou, které byla předmětem předchozích změn a v rámci nich bylo provedeno jejich přeznačení.

II.j.2. Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP v principu nemění, jednotlivé lokality budou napojeny na stávající dopravní strukturu obce takto:

Ad1) lokalita k.ú. Purkarec – rodinná zemědělská usedlost + agroturistika (žadatel p. Ing.Jindřich Petr)

Dopravní obsluha území bude zajištěna sjezdem ze silnice III/12221 na pozemku p.č. 837/29 nebo účelové komunikace na p.č. 150/3 (lesní cesta).

II.j.3. Zdůvodnění vodohospodářského řešení

Koncepce vodohospodářské infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP principiálně nemění

Ad1) lokalita Purkarec

Zásobování vodou – místní zdroj (např.vrtaná studna), příp. napojení na obecní vodovod vedený po pozemcích p.č. 264/6, 199, 200 a dalších, severně od silnice III/12221,v sousedství řešené lokality.

Likvidace splaškových vod - je přípustné individuální, ekologicky nezávadné řešení, s možným vsakem přečištěných vod do horninového podloží.

Pro dotčené území byl zpracován průzkum geologických a hydrogeologických poměrů (RNDr. Stanislav Škoda, únor 2024). Z jeho závěru vyplývá, že s ohledem na propustnost zvětralé skalní horniny je možné likvidovat odpadní vody v dolní části lokality přímým vsakováním do horninového podloží. Hloubku vsakování se doporučuje volit s ohledem na geologické a hydrogeologické poměry od 2,0 m pod povrchem území. Velikost vsakovací plochy a potřebného retenčního prostoru stanoví projektant na základě hydrotechnických výpočtů. Tento způsob likvidace odpadních vod nebude mít negativní vliv na stabilitu území, nehrozí zamokřením povrchu území, ani podstatnými hydrodynamickými změnami kolektorů podzemní vody. Kvalita podzemní vody nebude dotčena.

II.j.5. Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění. Jednotlivé lokality budou napojeny ze stávajících NN a VN rozvodů, s případným posílením.

II.j.6. Zdůvodnění zásobování teplem a plynem

Koncepce zásobování teplem a plynem navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci města Hluboká nad Vltavou dlouhodobě trvá zájem o rekreaci mimo koncentrované rekreační areály, spolu se zájmem o ekologii a ochranu přírodních hodnot; toto vede k rozvoji agroturistiky. V případě nově vymezované plochy SO.Z19.1 se jedná o záměr vybudování rodinné zemědělské usedlosti na okraji místní části Purkarec při silnici 12221.

Vzhledem k přímé vazbě rodinné zemědělské usedlosti na navazující zemědělské hospodaření není bezprostřední návaznost na intenzivně zastavěné území obce dle § 4 odst. zákona o ochraně ZPF žádoucí ani možná. Zde by mohlo dojít ke kolizi např. z pohledu veřejného zdraví obyvatelstva – agroturistiku z principu nelze provozovat v intravilánu obce, neboť předpokládá chov hospodářských zvířat.

Z hlediska polohy se nejedná o zcela nový zábor ve volné krajině. Záměr je navržen v souladu s existující sítí statků a chalup na polosamotách a samotách – Červený kříž (mezi Chlumcem a Purkarcem), Na Kukli (Kostelec), Němčice (Lišnice), které taktéž sestávají z hospodářské a obytné části.

V případě vymezení plochy pro zemědělskou usedlost SO.Z19.1 se jedná se o zábor zemědělské půdy s návazností na šetrné zemědělské hospodaření. Nejedná se o využití zemědělské půdy k výstavbě záměru degradujícího ZPF či záměru bez jakékoli vazby na zemědělství. Naopak - záměr je příkladem trvale udržitelného hospodaření v krajině, který ZPF nejen nebude degradovat, ale bude jej dokonce upgradovat.).

Pozitivní přínosy a předpokládané důsledky záboru ZPF ve veřejném zájmu pro navržený záměr smyslu § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. a § 18 stavebního zákona byly vyhodnoceny především v oblasti trvale udržitelného rozvoje, hospodářského růstu a rozvoje, potravinové soběstačnosti a veřejného zdraví obyvatelstva.

Veškeré pozitivní přínosy záměru jsou v souladu s veřejným zájmem a jejich dosah přesahuje svým významem případná negativa.

II.I) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

II.I.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

V grafické části jsou vyznačeny všechny plochy, které jsou dotčeny Změnou č.19. V níže uvedených tabulkách jsou vyhodnoceny pouze nově vymezené rozvojové plochy určené „Změnou č.19“ k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu.

Textové zdůvodnění záborů - viz kap. II.j. K záměru v lokalitě Purkarec lze dále uvést:

V případě vymezení plochy pro zemědělskou usedlost SO.Z19.1 se jedná se o zábor zemědělské půdy s návazností na šetrné zemědělské hospodaření. Nejedná se o využití zemědělské půdy k výstavbě záměru degradujícího ZPF či záměru bez jakékoli vazby na zemědělství. Naopak - záměr je příkladem trvale udržitelného hospodaření v krajině, který ZPF nejen nebude degradovat, ale bude jej dokonce upgradovat.).

Záměr, v souladu s § 4 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF, předpokládá odnětí půd s nejnižšími třídami ochrany ZPF, nedojde tedy k záboru nevhodnějších typů půdy. Záměr byl vyhodnocen pořizovatelem z pohledu své specifické vazby na agroturistiku a zemědělskou činnost. V území nedochází k rozsáhlé realizaci shodných či podobných záměrů, které by snižovaly nezbytnost odnětí půdy pro realizaci tohoto záměru dle §4 a § 5 odst. 1 zákona o ZPF a § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. Z pohledu ochrany ZPF se navrhovaný záměr jeví jako nejvýhodnější, neboť v území nebyly identifikovány jiné, lépe situované, plochy, které by mohly sloužit k rozvoji agroturistiky v obci. Záměr doplní širokou nabídku cestovního ruchu v obci o zelenou a měkkou formu turismu, která, kromě hospodářského rozvoje, ve spojení s šetrným zemědělským hospodařením příznivě ovlivní životní prostředí v lokalitě. Dopady realizace záměru na mimoprodukční vlastnosti půdy byly vyhodnoceny pořizovatelem jako pozitivní. Při realizaci záměru budou dle s § 4 odst. 4 zákona o ZPF provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině a ochraně před erozní činností vody ve smyslu § 2 odst. 7 vyhlášky č. 225/2002 Sb. (např. protierozní příkopy, průlehy, terasy, přehrážky či suché nádrže).

Pozitivní přínosy a předpokládané důsledky záboru ZPF ve veřejném zájmu pro navržený záměr smyslu § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. a § 18 stavebního zákona byly vyhodnoceny především v oblasti trvale udržitelného rozvoje, hospodářského růstu a rozvoje, potravinové soběstačnosti a veřejného zdraví obyvatelstva.

Veškeré pozitivní přínosy záměru jsou v souladu s veřejným zájmem a jejich dosah přesahuje svým významem případná negativa.

Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byly údaje z katastru nemovitostí a platný územní plán Hluboká nad Vltavou.

Bonitované půdně ekologické jednotky

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

Tabulkové Zdůvodnění navrhovaného řešení

k.ú. Purkarec

OZNAČENÍ	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA PLOCHY (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY (ha)					VYHODNOCENO V PŮVODNÍ ÚPD	
			CELKEM	I	II	III	IV		V
SO.Z19.1	Směšené obytné	0,75	0,75				0,06	0,69	0
			0,75				0,06	0,69	0

II.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou ÚP Hluboká n/Vlt. nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) ve správním území Hluboká nad Vltavou.

II.m) Uplatnění námitek, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítka nebyly uplatněny.

II.n) vyhodnocení připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.

II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Námítka ani připomínky nebyly uplatněny.

II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické částiÚdaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny ÚP obsahuje 9 stran (str. 10-18).

Grafická část

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

Grafická část odůvodnění Změny č.19 územního plánu Hluboká nad Vltavou obsahuje 3 výkresy.