

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou
Ing. Tomáš Jirsa, starosta města

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou
ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou
Ing. Miroslav Sládek

Podpis a otisk úředního razítka

Zpracovatel:

Sixta-Reality, spol. s r.o., Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice,
Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102
č.zak.004-23, květen 2023

Podpis a otisk razítka

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	5
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	6
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.....	7
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	7
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	7
k) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	7
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7
II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu.....	8
II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
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.....	9
II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů	9
II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování.....	10
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	11
II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	11
II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	11
II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	14
II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	15
II.n) vyhodnocení připomínek	15
II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	15
II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	16

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

a) vymezení zastavěného území,

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění.

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

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

SEZNAM PLOCH – K. Ú. HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO Z4.1 U	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části Hluboká nad Vltavou, lokalita Třešňovka. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu Na Holém vrchu. <u>Limity využití území</u> – plocha interakčního prvku Pod Holým vrchem IP 109 – nadstandardní pozemky - min. výměra 1.500m², max. zastavitelnost 20% 35% 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. 109 „Pod Holým vrchem“ – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem	1,511 0,82
SO 12 U	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části Hluboká nad Vltavou. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo lesních ploch využití území je podmíněno vypracováním územní studie, stanovující podrobný způsob využití území a podrobná regulativa pro výstavbu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z12.1	2,57
OS 13	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - v severní části Hluboká nad Vltavou (sjezdovka). <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo lesních ploch, hranice stavební uzávěry a ochranné pásmo el. vedení.	5,67 4,39
SO Z16.1	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem z navrhované místní komunikace <u>Limity využití území</u>	0,19

	- pásmo 50m od okraje lesa - umístění max. 1 izolovaného rodinného domu, max. zastavitelnost 30% - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 109 Pod Holým vrchem - respektovat interakční prvek 108 Holý vrch Dubový remíz	
SO.Z16.2	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem z navrhované místní komunikace <u>Limity využití území</u> - pásmo 50m od okraje lesa - umístění max. 2 izolovaných rodinných domů, max. zastavitelnost 30%, - min. velikost stavebního pozemku 1.500m² - respektovat interakční prvek 108 Holý vrch Dubový remíz	0,31
SO.Z16.3	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části k.ú. Hluboká nad Vltavou, lokalita Kánín U dubu <u>Obsluha území</u> - sjezdem z místní komunikace a silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> - respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu - pásmo 50m od okraje lesa - respektovat interakční prvek 129 – Kánín U potoka - respektovat interakční prvek 198 – Kánín Stará cesta	2,42
SO.Z16.4	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části k.ú. Hluboká nad Vltavou, lokalita Kánín U dubu <u>Obsluha území</u> - sjezdem z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu - pásmo 50m od okraje lesa - vzdušné vedení VN - respektovat interakční prvek 131 – Kánín U Dubu - respektovat interakční prvek 198 – Kánín Stará cesta	3,28
ZV.Z16.1	Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – -v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Limity využití území</u> - součást interakčního prvku 197 - Pod lesem	0,63
PP.Z16.1	Plochy nezastavěného území – plochy přírodní – v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Limity využití území</u> - součást interakčního prvku 108 Holý vrch Dubový remíz	0,19
PP.Z16.2	Plochy nezastavěného území – plochy přírodní PP – pás krajinné zeleně v prostoru podél potoka, v rozsahu interakčního prvku 129 <u>Limity využití území</u> - součást interakčního prvku 129 Kánín U potoka	0,14
DS.Z16.1	Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace – v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Limity využití území</u> - výstavba komunikace podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 109 Pod Holým vrchem - součástí stavby dopravní propojení na pozemek p.č. 1704/1	0,23
DS.Z16.2	Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace – v severovýchodní části řešeného území – Kánín U Dubu <u>Limity využití území</u> - součást interakčního prvku 198 Kánín U Dubu	0,01

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

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění.

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

2. Kapitola Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně se upravuje v následujících položkách a doplňuje o následující položky takto:

Číslo a název interakčního prvku		108	Třešňovka Holý vrch Dubový remíz
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	4,106 0,95	Funkční	Ostatní, lesní pozemky, orná půda, trvalý travní porost
Charakteristika	Dubové stromořadí doplněné dalšími dřevinami (lípa, akát) s podrostem (líška obecná, bez černý) a přilehlý lem listnatého lesa.		

Číslo a název interakčního prvku		109	Pod Holým vrchem
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,75 ha	Funkční	Ostatní
Charakteristika	Mez s porosty dřevin. Kosterní dřevinou je dub letní doplněný břízou bělokorou, lípou srdčitou, střemchou hroznovitou a brslenem evropským.		

Číslo a název interakčního prvku		129	Kánin U potoka
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,95 ha,	Funkční částečně funkční	Vodní tok, ostatní, louka
Charakteristika	Vodní tok s břehovými porosty dřevin zejména olší lepkavou a vrbou křehkou, přimíšeny jsou dub letní, střemcha hroznovitá, jasan ztepilý.		

Číslo a název interakčního prvku		131	Kánin u dubu
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,22 ha	Funkční	Ostatní, komunikace
Charakteristika	Porost dřevin podél silnice III. třídy a cesty k lesu.		

Číslo a název interakčního prvku		195	Alej na Holém vrchu
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,43 ha	navrhovaný	Ostatní, louka, orná půda
Charakteristika	Oboustranná alej podél navrhované místní komunikace – stromová výsadba střední velikosti do 10-15m výšky (dub, javor, jeřáb, třešeň).		

Číslo a název interakčního prvku		197	Pod lesem
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,34 ha	Funkční Částečně funkční	Orná půda
Charakteristika	Druhotná louka – doplnění o dřeviny podél cest (duby, lípy, javory, jeřáby, třešně) s keřovým patrem (líška obecná, růže šípková, trnka obecná apod.).		

Číslo a název interakčního prvku		198	Kánin Stará cesta
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	0,17 ha	navrhovaný	polní cesta
Charakteristika	alej podél navrhované místní komunikace – stromová výsadba druhů, které se v okolní krajině přirozeně vyskytují (duby, lípy, javory, jeřáby, třešně)		

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

3. Odstavec (9) se upravuje takto:

Ve všech zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití se stanovuje ~~minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa 7,0 m s tím,~~ že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL je nutno požádat 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.

4. Položka Plochy nazastavěného území – plochy přírodní se upravuje takto:

Plochy nezastavěného území - plochy přírodní	PP
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Extenzivní hospodaření s travními porosty nebo činnosti a zařízení, veřejná zeleň.	
Přípustné využití	
Plochy zařazené i nezařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody. Na plochách možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest a technické infrastruktury pro obhospodařování vlastního a přilehlých území. Plochy nebudou oplocovány. a) Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek, apod..	
Podmíněné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.	
Nepřípustné využití	
Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné .	

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.16 ÚP nemění.

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

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění.

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

5. Kapitola *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií* se 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

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

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.16 územního plánu nemění

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

Změna č.15 územního plánu obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST (Výrok)

5 stran (str.3-7)

GRAFICKÁ ČÁST

I. Výrok

I.1. Výkres základního členění území

1: 5 000

I.2. Hlavní výkres

1 : 5 000

Grafická část výrokové části Změny č.16 ÚP Hluboká n/Vlt. obsahuje 2 výkresy.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.16 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.16 ÚP či „Změna č.16 ÚP Hluboká n.Vlt).

- Práce na zpracování Změny č.16 ÚP lokalita Holý vrch byly zahájeny na základě schváleného usnesení č. 790/22 zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 14.2.2022, které schválilo *návrh na pořízení Změny ÚP Hluboká n/Vlt.v lokalitě Holý vrch zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona*
- Součástí žádosti o pořízení změny ÚP lokalita Holý vrch bylo stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Jihočeského kraje podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, č.j. KUJCK 13501/2021, ze dne 15.2.2021
- Práce na zpracování Změny č.16 ÚP lokalita Kánín U dubu byly zahájeny na základě schváleného usnesení č. 713/21 zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 27.09.2021, které schválilo *návrh na pořízení Změny ÚP Hluboká n/Vlt. v lokalitě Kánín U dubu zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona*
- Součástí žádosti o pořízení změny ÚP lokalita Kánín U dubu bylo stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Jihočeského kraje podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, č.j. KUJCK 42810/2021, ze dne 14.4.2021
- Zpracovatelem Změny č.16 ÚP je společnost Sixta-Reality, spol. s r.o., Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt
- Zpracovatelem posouzení vlivů změny územního plánu na životní prostředí je společnost EIA SERVIS, s.r.o. Mgr. Pavla Dušková
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek.
- *další bude doplněno po veřejném projednání*

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

Změna. č. 16 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. Řešená lokalita leží uvnitř správního území obce, plocha nezasahuje na hranice obce, vazby se sousedními obcemi ovlivněny nejsou.

Prověřované prvky (prověření stávajících ploch s rozdílným způsobem využití) 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.1-5 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. 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- 5.

Změna č. 16 ÚP Hluboká n/Vlt. respektuje PÚR ČR.

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 červenci 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 9 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.

Při zpracování Změny č.16 ÚP Hluboká n/Vlt. byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhované záměry jsou s AZÚR v souladu.

Změna ÚP respektuje vymezené prvky ÚSES včetně podmínek využití ploch biocenter a biokoridorů z nadřazené dokumentace.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území vymezena Českobudějovická krajinná oblast (KO17). 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.16 ÚP Hluboká nad Vltavou je v souladu s principy stanovenými pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedenou krajinnou oblast.

Z hlediska krajinných typů je řešením změny č. 16 ÚP Hluboká nad Vltavou v k.ú. Hluboká nad Vltavou dotčena rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina (KT7). 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. 16 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 dochází k rozšíření stávajícího zastavitelného území v návaznosti na stávající zastavěné plochy, s možností bezkolizního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu města.

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

Změna č. 16 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.16 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. 16 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

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

1. Změna č. 16 ÚP Hluboká nad Vltavou lokalita Holý vrch je zpracována v souladu s usnesením č. **790/22** zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 14.2.2022, které schválilo *návrh na pořízení Změny č.16 ÚP Hluboká n/Vlt. v lokalitě Holý vrch zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.*

Součástí žádosti o pořízení změny ÚP bylo stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Jihočeského kraje podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, č.j. KUJCK 13501/2021, ze dne 15.2.2021

Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.16 ÚP.

Usnesení č. 790/22 ze dne 14.2.2022 – lokalita „Holý vrch“ k.ú. Hluboká nad Vltavou (žadatel Mane Holding a.s.)

Požadavky zastupitelstva:

Provéřít využití pozemků parc. č. 451, 452/1, 452/2, 454/1, 454/2, 458, 459/1, 459/2, 459/3, 460/1, 460/2, 462, 464/1, 464/2, 464/3 a 466/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou autorizovanou osobou pro územní plánování.

Navržené řešení

V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 13501/2021, ze dne 15.2.2021, bylo provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V rámci lokality jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy pro rodinné domy, celkem pro 3 izolované rodinné domy. Část území byla nadále vymezena jako nezastavitelná plocha soukromé a krajinné zeleně.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

2. Změna č. 16 ÚP Hluboká nad Vltavou lokalita Kánín U Dubu je zpracována v souladu s usnesením č. 713/21 zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou ze dne 27.9.2021, které schválilo *návrh na pořízení Změny č. 16 ÚP Hluboká n/Vlt. v lokalitě Kánín zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.*

Součástí žádosti o pořízení změny ÚP bylo stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Jihočeského kraje podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, č.j. KUJCK 42810/2021, ze dne 14.4.2021, ze kterého vyplývá požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA).

Z důvodu pořízení změny ÚP zkráceným postupem nebylo zpracováno zadání změny č.16 ÚP.

Usnesení č. 731/21 ze dne 27.9.2021 – lokalita „Kánín U Dubu“ k.ú. Hluboká nad Vltavou (žadatel pan Martin Horký) na základě plné moci vlastníků pozemků p.č.452/1, 940/5, 940/14, 940/15, 940/16, 941/4, 941/6, 941/15, 941/21, 941/23, 941/24, 941/25 v k.ú. Hluboká nad Vltavou)

Požadavky zastupitelstva:

Změna spočívající ve změně funkčního využití pozemků p.č.452/1, 940/5, 940/14, 940/15, 940/16, 941/4, 941/6, 941/15, 941/21, 941/23, 941/24, 941/25 v k.ú. Hluboká nad Vltavou na plochu smíšenou obytnou se specifickým využitím, jejíž součástí bude vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA).

Navržené řešení

V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 42810/2021 ze dne 14.4.2021, bylo provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Na základě požadavků zastupitelstva byla celá lokalita prověřena a vymezena z větší části jako zastavitelná smíšená obytná SO, strukturovaná navrženým dopravním skeletem místních obslužných komunikací. Nezastavitelné plochy jsou vymezeny zejména podél interakčních prvků IP 129 Kánín U potoka, IP131 Kánín U dubu a dále ve formě veřejného prostranství zohledňujícího VP polohu podzemního objektu na p.č. 940/16.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

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:

V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 13501/2021, ze dne 15.2.2021, bylo v lokalitě Holý vrch provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 42810/2021 ze dne 14.4.2021, bylo v lokalitě Kánín U Dubu provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

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.16 ÚP neobsahuje variantní řešení.

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

1. Změna č.16 ÚP v lokalitě Holý vrch byla zpracována na základě žádosti společnosti MANE HOLDING a.s., vlastníka souboru pozemků parc. č. 451, 452/1, 452/2, 454/1, 454/2, 458, 459/1, 459/2, 459/3, 460/1, 460/2, 462, 464/1, 464/2, 464/3 v k.ú. Hluboká nad Vltavou a manželů Kadlecových, vlastníků pozemku parc.č. 466/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou. Předmětem žádosti byla změna funkčního využití uvedených parcel z nezastavitelné plochy veřejné zeleně ZK na zastavitelné plochy smíšené obytné SO.

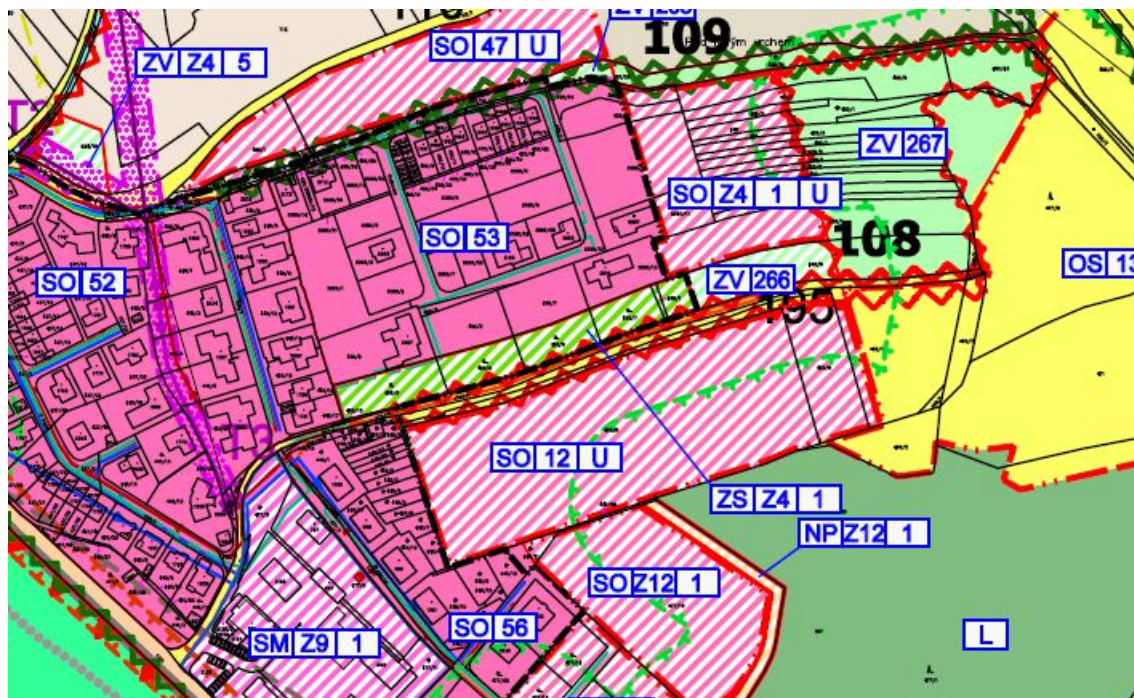
Uvedené plochy jsou součástí interakčního prvku IP 108 Holý vrch Dubový remíz (původní název Třešňovka byl změněn z důvodu věcné správnosti a skutečné charakteristiky území). V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 13501/2021, ze dne 15.2.2021, bylo v lokalitě Holý vrch provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Po podrobném posouzení skutečného stavu na stanovišti byly v rámci lokality vymezeny 2 dílčí zastavitelné plochy pro 3 izolované rodinné domy. Část území je nadále vymezena jako nezastavitelná plocha – plocha přírodní, která je součástí redukováného interakčního prvku 108 Třešňovka.

Vymezením ploch SO.Z16.1, SO.Z16.2 došlo ke zmenšení plochy IP 108 o 0,156 ha. Tento úbytek je kompenzován vymezením nových nezastavitelných ploch veřejné zeleně na původních plochách sportu a rekreace. Tyto plochy jsou navrženy pro vytvoření interakčního prvku 197 Pod lesem. Nezastavitelné plochy přírodní a veřejné zeleně tak lemují zastavitelné plochy SO a zajišťují přechod zastavěných ploch do navazujícího přírodního území.

Z důvodu uvedení územního plánu do souladu se současným stavem v území, je z návrhu vypuštěna povinnost zpracování územní studie v ploše SO.12. Uspořádání území bylo prověřeno územní studií, následně bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ZTV.

Povinnost zpracování územní studie se vypouští rovněž z plochy SO.Z4.1. I v tomto případě bylo uspořádání území prověřeno územní studií a následně bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ZTV.



Výřez z ÚP – před změnou

2. Změna č. 16 ÚP Hluboká nad Vltavou lokalita Kánín U Dubu

Předmětem řešení jsou pozemky p.č. 452/1, 940/5, 940/14, 940/15, 940/16, 941/4, 941/6, 941/15, 941/21, 941/23, 941/24, 941/25 v k.ú. Hluboká nad Vltavou. Dle původního územního plánu se jedná z podstatné části o nezastavitelné území ploch zemědělských (ZPF), z dílčí části pak ploch výroby a skladování (VS.23).

Řešené území je z jihu vymezeno silnicí II. třídy II/146 (ulice Dobřejovická), ze severu bezejmenným potokem, který je vymezen jako interakční prvek 129. Ze západu sousedí s lokalitou bývalý areál civilní ochrany (VS.219), z východní strany obytná zóna cca 20 let starých izolovaných rodinných domků. Uvedená zóna je dopravně napojena směrově i výškově nevyhovujícím sjezdem ze silnice II. třídy komunikací, reflektující původní úvozovou cestu na vrchol Kánína (interakční prvek 131 Kánín U dubu).

Řešená lokalita má charakter územního klínu „proluky“ mezi stávající zástavbou, jedná se o jižně orientovaný svah, pohledově uplatňovaný z protilehlého zámeckého vrchu.

V souladu s požadavky stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 42810/2021 ze dne 14.4.2021, bylo provedeno vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Předmětná lokalita byla prověřena z urbanistického, dopravního i krajinnotvorného hlediska samostatnou zastavovací studií, která byla projednána s vlastníky pozemků v lokalitě.

Dopravní skelet reflektuje původní polní cestu ve směru východ – západ (vč. doprovodné zeleně), která se stává páteří komunikací, spolu s větví napojující lokalitu novou křižovatkou normových parametrů na silnici II. třídy. Na uvedenou páteř je napojena i stávající zástavba rodinných domků, kdy dochází k odstranění stávající dopravní závady v území –

nevhodné křižovatky se silnicí II/146.. Původní úvozová cesta (IP 131 Kánín U dubu) je přitom plně respektována a ponechána v jižní části pro pohyb pěších.

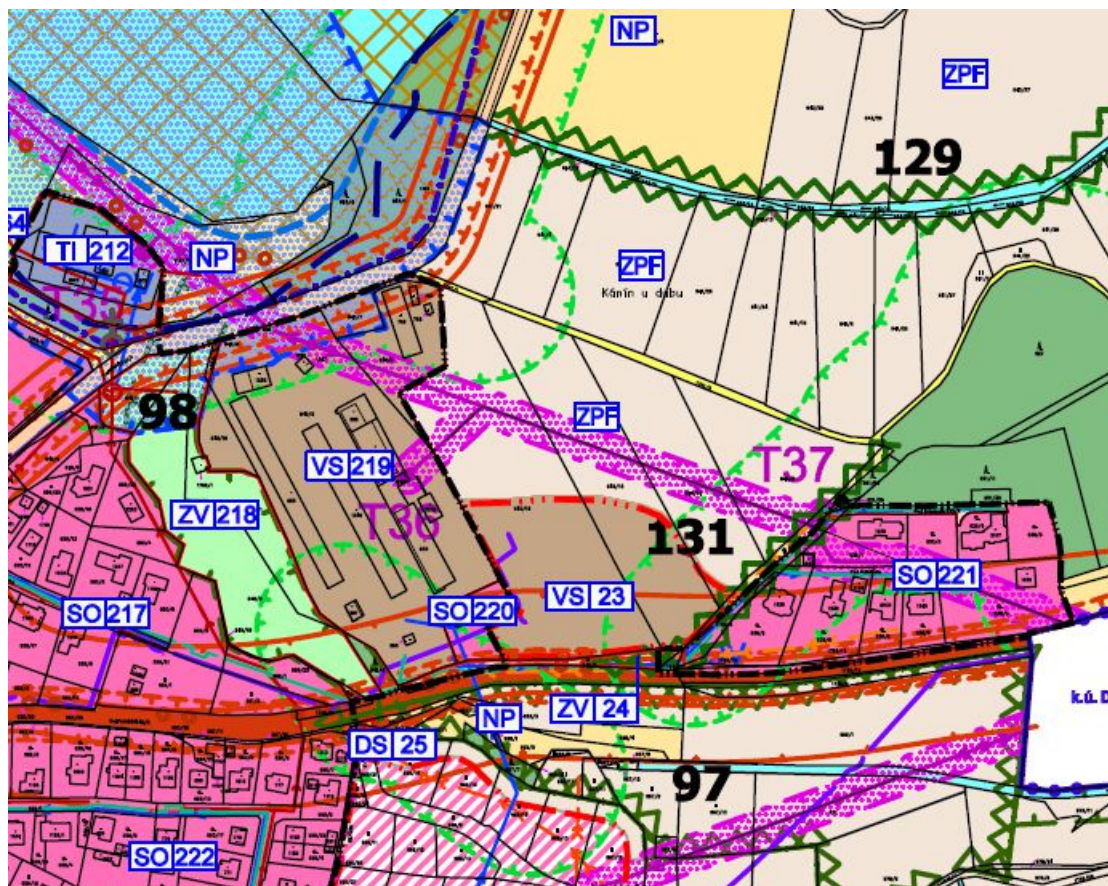
Řešeného území se dotýkají 2 stávající interakční prvky:

IP 129 Kánín U potoka – břehový porost podél bezejmenné vodoteče vymezující severní hranici řešeného území, v úhrnné šíři min. 15m, min. 6,0m od hranic pozemků potoka na obě strany pozemku

IP 131 Kánín U dubu – vzrostlá zeleň charakteru aleje podél původní úvozové cesty a silnice II/146

Oba interakční prvky jsou ve změně ÚP respektovány.

V prostoru původní cesty křižující území ve směru východ – západ na pozemku p.č. 1741/1 je nově vymezen interakční prvek **198** Kánín Stará cesta- oboustranná stromová alej. Profil komunikace pro motorová vozidla vymezen v min. šíři 10,0m.



Výřez z ÚP – před změnou

II.j.2. Zdůvodnění dopravního řešení

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění, dopravní uspořádání zůstává beze změny, plochy smíšené obytné jsou dopravně napojeny z místních komunikací, jejichž stav je zaktualizován..

Šířka veřejného prostranství (uliční profil místní komunikace) se stanovuje, v souladu s ustanoveními Vyhl. č. 501/2006Sb., na min. 8,0m, lokality jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Z důvodu uvedení územního plánu do souladu se skutečností je podél severní hranice řešeného území v lokalitě Holý vrch vymezená samostatná zastavěná plocha – DS.Z16.1. Jedná se o stávající páteřní komunikaci, která je významná pro dopravní obsluhu celé rezidenční čtvrti na Holém vrchu. Tato komunikace bude propojena směrem jižním na navrhovanou komunikaci (stávající polní cesta) podél severní hranice obytné zóny SO.12 a dále do ulice Lesní. Propojením dojde k zokruhování komunikací v dotčené části města a zlepšení její dopravní obslužnosti.

II.j.3. Zdůvodnění vodohospodářského řešení

Koncepce vodohospodářské infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění. Zástavba na Holém vrchu je podmíněna posílením tlaku ve vodovodní síti v severní části města.

II.j.5. Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou ÚP nemění.

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 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.

Předmětem změny je rozšíření současně zastavěných ploch do navazujících nezastavěných pozemků, vedených jako ZPF v nejnižší V. třídě ochrany.

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

II.l.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

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

Pro jednotlivé BPEJ je uveden stupeň přednosti v ochraně a třída ochrany zemědělské půdy podle třídění zemědělských půd v ČR a tržní cena půdy podle Vyhlášky MF č. 393/1991 Sb.

V textové části jsou (v číselné závislosti na grafickou část) uvedeny lokality a jejich funkční využití, odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu celkem, odnětí půdy určené pouze pro zemědělské účely (pole, louky, pastviny, zahrady), zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ, základní hodnotový ukazatel, základní a snížená sazba a výše odvodu.

Odnětí půdy je sledováno jednak podle jednotlivých BPEJ, tak i podle účelu, pro který je odnímána. Výměry lokalit, uváděné v ha jsou odměřovány z mapových podkladů elektronicky.

Příklad kódu BPEJ:

5.53.11

| | | číselná kombinace skeletovitosti, expozice, sklonitosti a hloubky půdy
| | | hlavní půdní jednotka (HPJ)
| | | klimatický region

Tabulkové vyhodnocení jednotlivých ploch

k.ú. Hluboká nad Vltavou

OZNAČENÍ	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA PLOCHY (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍDY OCHRANY (ha)						VYHODNOCENO V PŮVODNÍ ÚPD
			CELKEM	I	II	III	IV	V	
SO.Z16.1	Plochy smíšené obytné	0,19	0,19					0,19	
SO.Z16.2	Plochy smíšené obytné	0,31	0,31					0,31	
SO.Z16.3	Plochy smíšené obytné	2,42	2,34					2,34	

SO.Z16.4	Plochy smíšené obytné	3,28	3,22					3,22	
ZV.Z16.1	Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích								
ZV.Z16.2	Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích								
DS.Z16.1	Plochy dopravní infrastruktury - silniční								
DS.Z16.2	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,01	0,01					0,01	
CELKEM									

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU PLOCH ZPF

k.ú. Hluboká nad Vltavou

SO.Z16.1, SO.Z16.2,– lokalita „Holý vrch“ - rozšíření stávající zastavitelné plochy SO.Z4.1 směrem východním. Vymezené plochy lze napojit na v současnosti budovanou obslužnou komunikaci i sítě technické infrastruktury. Realizací záměru dojde k oboustrannému obestavění vybudované komunikace normových parametrů.

Pro navrhované využití je lokalita územně vhodná. Vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území sídla, zábořem nedochází k narušení celistvosti zemědělsky obhospodařovaných ploch.

SO.Z16.3, SO.Z16.4 – lokalita „Kánín U dubu“ – zástavba jižního svahu nad silnicí II. třídy II/146. Z urbanistického hlediska se jedná o proluku mezi stávající obytnou zónou SO. A stávající výrobně skladovací zónou

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.

Závěr:

V rámci Změny ÚP jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

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) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.n) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

Bude doplněno po veřejném jednání.

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

Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny ÚP obsahuje 9 stran (str. 8-16).

Grafická část

II. Odůvodnění územního plánu

II.1. Koordinační výkres

m 1 : 5000

II.2. Výkres širších vztahů

m 1 : 25000

Grafická část odůvodnění Změny č.15 územního plánu Hluboká nad Vltavou obsahuje 2 výkresy.