

TEXTOVÁ ČÁST

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města Podpis a otisk úředního razítka
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek Podpis a otisk razítka
Zpracovatel:	Sixta – Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 Podpis a otisk razítka
Datum vydání	
Datum nabytí účinnosti	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPnZ HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - MĚSTO**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	6
I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	6
I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	7
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	7
I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	7
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)	7
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje	10
I.k. Údaje o počtu listů ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	10

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	11
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	11
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPZ pořizované zkráceným postupem	12
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	12
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	13
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	13
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	14
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	14
II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	14
II.j. Vyhodnocení připomínek	14
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	14
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPZ a počtu výkresů grafické části	14

I. Výroková část ÚPnZ

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

I.a. Vymezení řešené plochy

Kapitola I.a. Vymezení řešené plochy ÚPnZ se změnou č.21 nemění.

I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

1. Kapitola I.b. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, tabulka „Seznam zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch kú Hluboká nad Vltavou – město“, podkapitola I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků, se mění v následujících položkách a doplňuje se o následující položky takto:

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO-51	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – navrhované – v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – využití území je podmíněno vypracováním územní studie; v rámci územní studie bude prověřena přípustnost a rozsah výstavby bytových domů – využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území – respektovat pásmo 50m od okraje lesa – vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – minimální velikost stavebních pozemků 800 m², na hranicích s nezastavitelným územím 1.200 m² – zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 Alej Na Holém vrchu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z18.1	1,89
SO.Z12.1	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v severní části řešeného území – lokalita Třešňovka. Obsluha území - sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu na Holém vrchu. Limity využití území - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem, 108 Holý vrch Dubový remíz - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m², max. zastavitelnost 35% - přípustné umístění 4 řadových rodinných domů podél komunikace ve směru sever – jih - 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	0,975
SO.Z12.2	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – v severní části řešeného území – lokalita Holý vrch. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace, v návaznosti na stávající a vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu na Holém vrchu. Limity využití území	0,44

	– respektovat interakční prvek 108 Třešňovka, 195 – Alej Na Holém vrchu – nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m², max. zastavitelnost 20% – povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona – požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby – zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu	
OS 01	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - v severovýchodní části řešeného území – záměr areálu zimních sportů. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající účelové komunikace na p.č.477/8 (ostatní komunikace, ostatní plocha) <u>Limity využití území</u> - respektovat ochranné pásmo elektrického vedení VN - respektovat pásmo 50m od okraje lesa a stavební uzávěru. - respektovat maximální zastavitelnost nadzemními objekty 300m² - respektovat interakční prvek 108 – Holý vrch Dubový remíz - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem - respektovat interakční prvek 110 - Hanousky - respektovat prvky ÚSES – nadregionální biokoridor NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen	5,12 4,39
OS.Z12.1	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – v severovýchodní části řešeného území – záměr areálu zimních sportů. <u>Obsluha území</u> – sjezdem z místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> – respektovat interakční prvek 108 Třešňovka, podél severní hranice (komunikace) vysadit souvislou stromovou alej – nenarušit obytné prostředí stávající a navrhované rezidenční zástavby nadměrným hlukem či jinými negativními vlivy – zastavitelnost max. 5% – zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – alej Na Holém vrchu	0,55
SO Z21.1	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území - vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na p.č. 469/1 - minimální velikost stavebních pozemků 800 m² - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 Alej Na Holém vrchu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z18.1	0,77
SO Z21.2	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávajících a navrhovaných místních komunikací <u>Limity využití území</u> - využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území - vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na p.č 469/1 - minimální velikost stavebních pozemků 800 m² - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 Alej Na Holém vrchu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z18.1	0,45

SO Z21.3	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávajících a navrhovaných místních komunikací <u>Limity využití území</u> - využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území - respektovat pásma 50m od okraje lesa - vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na p.č 469/1 - minimální velikost stavebních pozemků 800 m², na hranicích s nezastavitelným územím 1.200 m² - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 Alej Na Holém vrchu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z18.1	0,37
SO Z21.4	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávajících a navrhovaných místních komunikací <u>Limity využití území</u> - využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. příjezdové komunikace po severním okraji území - respektovat pásma 50m od okraje lesa - vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na p.č.469/1 - minimální velikost stavebních pozemků na hranicích s nezastavitelným územím 1.200 m², max. zastavitelnost 20% - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 Alej Na Holém vrchu – zajištění dopravního propojení s plochou SO.Z18.1	0,42
SO Z21.5	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> - respektovat pásma 50m od okraje lesa - umístění max. 1 izolovaného rodinného domu, max. zastavitelnost 30% - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 109 Pod Holým vrchem	0,19
SO Z21.6	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> - respektovat pásma 50m od okraje lesa - umístění max. 2 izolovaných rodinných domů, max. zastavitelnost 30%, - min. velikost stavebního pozemku 1.500m² - zástavba plochy podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 109 Pod Holým vrchem	0,31
ZV.Z12.3	Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV <u>Limity území</u> - veřejně přístupná neoplocená plocha - součástí část interakčního prvku 195 – Alej na Holém vrchu - nepřípustné umísťování staveb dopravní infrastruktury	0,17
VP.Z21.1	Plochy veřejných prostranství - veřejné prostranství určené pro relaxaci obyvatel přilehlé obytné zóny <u>Limity území</u> - veřejně přístupná neoplocená plocha - nepřípustné umísťování staveb dopravní infrastruktury	0,1
ZV.Z21.1	Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV	0,53

	<u>Limity území</u> - veřejně přístupná neoplocená plocha - součást interakčního prvku 197 Pod lesem - součást interakčního prvku 195 Alej na Holém vrchu - nepřipustné umísťování staveb dopravní infrastruktury	
ZK.Z21.1	Plochy zeleně – zeleň krajinná ZK <u>Limity území</u> - veřejně přístupná neoplocená plocha - součást interakčního prvku 108 – Holý vrch Dubový remíz - součástí část interakčního prvku 109 – Pod Holým vrchem - nepřipustné umísťování staveb dopravní infrastruktury	0,97
ZK.Z21.2	Plochy zeleně – zeleň krajinná ZK <u>Limity území</u> - veřejně přístupná neoplocená plocha - součást interakčního prvku 108 – Holý vrch Dubový remíz - nepřipustné umísťování staveb dopravní infrastruktury	0,19
MK.Z21.1	Plochy místních komunikací - MK - lokalita Holý vrch <u>Limity území</u> - výsadba alejí podél páteřních komunikací s vymezeným širším uličním profilem - dopravní propojení s plochou SO.Z18.1 - součást interakčních prvků 109, 195	1,22

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

Kapitola I.c. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se změnou č.21 nemění.

I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola I.d. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se změnou č.21 nemění.

I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

2. Kapitola I.e. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí se změnou č.21 mění v následujících položkách a doplňují se o následující položku takto:

Číslo a název interakčního prvku		108	Třešňovka -Holý vrch Dubový remíz
Význam	Velikost	Funkčnost	Stávající využití
Lokální	4,106 0,95 ha	Funkční část	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 březou bělokorou, lípou srdčitou, střemchou hroznovitou a brslenem evropským.		

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	navrhovaný	Orná půda
Charakteristika	Druhotná louka – doplnění o dřeviny podél cest (duby, lípy, javory, jeřáby, třešeň) s keřovým patrem (líška obecná, růže šípková, trnka obecná apod.).		

I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Kapitola I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví se změnou č.21 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 pozemků dotčených vymezením, se změnou č.21 nemění.

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

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

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

3. Kapitola I.i Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), se odstavec (4) upravuje takto:

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití ~~je se stanovuje minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa 25 m s tím, že~~ před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL ~~je~~ nutno 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. Kapitola I.i Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), se v následujících položkách upravuje takto:

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – stav, návrh	SO
Hlavní využití	
Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
Přípustné využití	
Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí. Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras. Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu. V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání. V následně vymezených plochách je přípustná nízkopodlažní bytová výstavba.	
Podmíněně přípustné využití	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř., resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.	
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace	
Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	

Vymezení zastavitelných ploch s možností výstavby bytových domů –SO.09, SO.15, SO.17, SO.18, SO.21, SO.35, SO.52, SO.55, SO.Z16.8
 SO.01. – respektovat interakční prvek 114 – Hůrka
 SO.04, SO.07 – respektovat interakční prvek 189 – ve Hvězdářích
 SO.33. – respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem
 SO.Z12.1 - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem, 108 ~~Třešňovka-Holý vrch Dubový remíz~~
 - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m², max. zastavitelnost 20 ~~35~~%
 - ~~přípustné umístění 4 řadových rodinných domů podél komunikace ve směru sever – jih~~
 - povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona
 - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby
 - zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č. ~~110 „Hanousky“~~ 109 Pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem
~~SO.Z12.2. – respektovat interakční prvky 108 Třešňovka, 195 Alej na Holém vrchu~~
 - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m², max. zastavitelnost 20 %
 - ~~povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona~~
 - ~~požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby~~
 - ~~zástavba podmíněná dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu~~
 SO.Z12.3. - využití území podmíněno vypracování územní studie
 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu, hranici negativního prostředí ČOV a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů
 - respektovat nezastavitelný pás krajinné zeleně vymezený podél severního břehu Židovského (Podhradského) rybníka (v šíři dle grafické části)
 - vymezení veřejného prostranství ve smyslu §7 Vyhl.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
 - minimální velikost stavebních pozemků 800 m², na hranicích s nezastavitelným územím 1.500m²
 SO.18 – nepřípustné navyšování úrovně stávajících bodových bytových domů

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

- jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby
Podmínky plošného a prostorového uspořádání
Nestanovují se.
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky
VP.Z21.1 – veřejně přístupný prostor s herními a sportovně relaxačními prvky určenými pro rekreaci obyvatel navazující rezidenční čtvrti

I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje

ÚPnZ v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

Výroková část ÚPnZ obsahuje 8 stran (oboustranně potisknuté str. 3-10)

Počet výkresů grafické části ÚPnZ

I. Výrok:

- | | | |
|------|---------------------------|-------------|
| I.1. | Výkres základního členění | m 1 : 2 000 |
| I.2. | Hlavní výkres | m 1 : 2.000 |

Grafická část výrokové části ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ

- Práce na zpracování Změny č.21 ÚPnZ 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 č. 21 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - město 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
- Zpracovatelem Změny č.21 ÚPnZ 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.

II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu Změny ÚPnZ s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Jč. kraje a souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou

1. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Řešení Změny ÚPnZ plně respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou v platném znění. Respektována je rovněž vazba na stávající i navrhované sítě dopravní a technické infrastruktury.

2. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území republiky, určuje hlavní rozvojové oblasti a rozvojové osy, jmenuje vybrané specifické oblasti se zvláštními úkoly pro dotčené resorty a zpracování ÚPD, a označuje hlavní koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.

Z Politiky územního rozvoje České republiky 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.

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. 21 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - město 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. 21 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - město 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.21 ÚPZ.

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

Požadavky zastupitelstva:

Provést 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.

II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Změna č.21 ÚPnZ 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 prvky jsou součástí interakčního prvku IP 108 Třešňovka. 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 SO.Z21.5, SO.Z21.6, v úhrnu pro 3 izolované rodinné domy. Část území je nadále vymezena jako nezastavitelná plocha krajinné zeleně ZK.Z21.1, ZK.Z21.2, které jsou součástí interakčního prvku 108 Třešňovka.

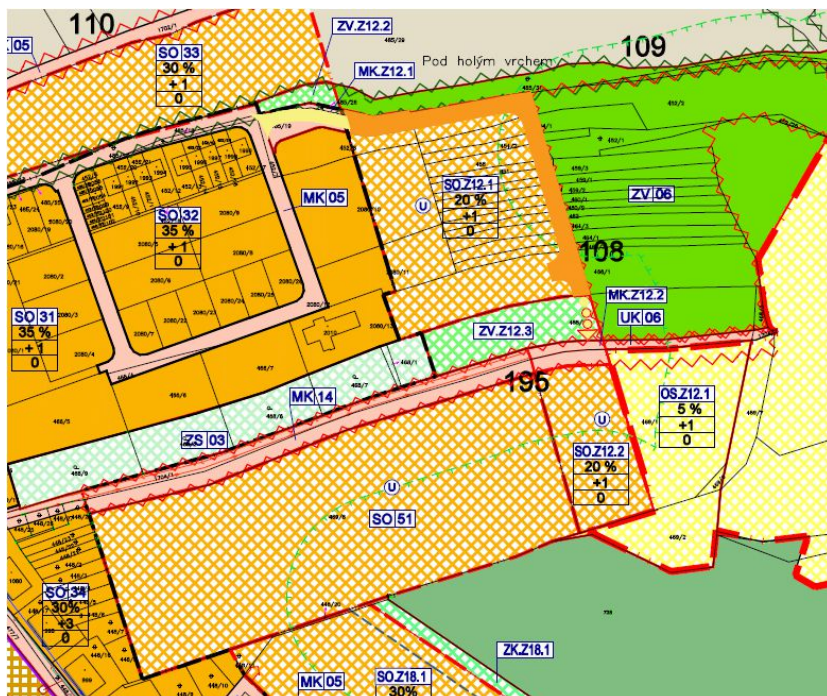
Vymezením ploch SO.Z21.5, SO.Z21.6 došlo ke zmenšení plochy IP 108 o 0,156 ha. Tento úbytek je kompenzován vymezením nových nezastavitelných ploch veřejné zeleně na původních plochách sportu a rekreace OS.Z12.1 a OS.01. Nezastavitelné plochy veřejné a krajinné zeleně tak lemují zastavitelné plochy SO a zajišťují přechod zastavěných ploch do navazujícího přírodního území.

Na okraji obytné zástavby je pak vymezeno celistvé veřejné prostranství vymezované jako relaxační zázemí pro obyvatele dynamicky se rozšiřující rezidenční čtvrti.

Z důvodu uvedení územního plánu do souladu se současným stavem v území, je do návrhu zanesena dopravní struktura ZTV „Na Holém vrchu“, členící původní plochu smíšenou obytnou SO.51 do dílčích zastavitelných ploch SO.Z21.1 – SO.Z21.4.

Uspořádání území bylo prověřeno územní studií, následně bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ZTV. Z uvedeného důvodu se vypouští povinnost zpracování územní studie

Povinnost zpracování územní studie se vypouští rovněž z plochy SO.Z12.1. I v tomto případě bylo uspořádání území prověřeno územní studií a následně bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ZTV.



Výřez z ÚPZ – před změnou

II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li Změna ÚPnZ posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebyl respektováno

Řešené území Změny ÚPnZ respektuje koncepci platného ÚP a nemá další vliv na prvky ÚSES lokálního, regionálního či nadregionálního významu, ani na zvláště chráněné území (PP, PR) ani jeho ochranného pásma. V řešeném území se nenachází ptačí oblast a evropsky významná lokalita Natura 2000, kterou však záměry řešené Změnou ÚPnZ nemohou ovlivnit.

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.

XXXXXXXXXX

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

Předmětem vyhodnocení záboru pozemků ZPF jsou nově vymezené zastavitelné plochy SO.Z21.5, SO.Z21.6. Vyhodnocení vynětí ostatních zastavitelných ploch bylo provedeno v rámci původního ÚP, předloženou změnou se rozsah zabíraných ploch nemění.

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 jsou v 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

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 5 stran (oboustranně potištěné str. 11-14).

Počet výkresů grafické části odůvodnění Změny ÚPnZ

Seznam výkresů:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 2.000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 5.000

Grafická část odůvodnění Změny ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.