



# Obsah

<b>I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>5</b>
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	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
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	9
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	12
<b>II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>13</b>
II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu .....	13
II.b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů .....	14
II.c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	15
II.d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	15
II.e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	15
II.f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
II.g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona .....	17
II.h) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	17
II.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty .....	17
II.j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	18
II.k) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	19
II.l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení.....	19
II.m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL .....	19
II.n) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	19
II.o) vyhodnocení připomínek .....	19
II.p) úprava dokumentace po veřejném projednání .....	20
II.q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	21

*Vysvětlivky:**ZÚR – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění**PÚR – Politika územního rozvoje České Republiky v platném znění**ÚP – územní plán Hluboká nad Vltavou**Změna č.2 ÚP – Změna č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou**NSJ – návrh pro společné jednání**NVJ – návrh pro veřejné jednání**ÚS - územní studie**ÚPnZ- územní plán zóny**RP- regulační plán*

## **M ě s t o Hluboká nad Vltavou**

### **Změna č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou**

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou podle ustanovení § 6 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, §§ 171 - 174 zákona č. 500/2004 sb. správní řád ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2008 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

### **změnu č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou**

vydaného Zastupitelstvem města Hluboká nad Vltavou dne 20. 6. 2011.

## I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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

1. V podkapitole *Urbanistická koncepce*, v sídle *Bavorovice* se ruší část předposlední věty prvního odstavce:

~~plochy rekreace – zahrádkové osady.~~

a nahrazuje se slovy:

plochy smíšené obytné.

2. Podkapitola *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*, tabulka *Seznam zastavitelných ploch – k. ú. Bavorovice* se ruší položka:

RZ 3	<del>Plochy rekreace – zahrádkové osady – v severní části Bavorovice. Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy a ochranné pásmo el. vedení.</del>	1,51
------	--	------

a doplňuje se položka:

SO.Z2.1/ U	<b>Plochy smíšené obytné – v severní části Bavorovice.</b> <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávajících místních komunikací. <u>Limity využití území</u> – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení - povinnost zpracování územní studie - zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu	1,76
---------------	---	------

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

<b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím</b>	<b>SO</b>
<b>– stav, návrh</b>	
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m <sup>2</sup> ), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m <sup>2</sup> ), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, 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.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
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 <sup>2</sup> za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou	
<b>Nepřípustné využití</b>	
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.).	
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	
<b>k.ú Bavorovice:</b> SO1 , SO2, SO.Z2.1/U <b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> SO2, SO3a, SO3b, SO4, SO5, SOs8, SO11, SO12, SO19, SO20, SOs21, SO22, SO26, SO27, 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 <b>k.ú Munice:</b> SO3, SO4, SO5 <b>k.ú Poněšice:</b> SO1, SO2, SO.Z1.5 <b>k.ú Purkarec:</b> SO4, SO6, SOs7, SO8s, SO10, SO11, SO18, SO.Z1.1 <b>k.ú Líšnice:</b> SO1, SO2 <b>k.ú Kostelec:</b> SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2 <b>k.ú Hroznějovice:</b> SO1, SO2 <b>k.ú Jeznice:</b> SO1, SO2, SO4 <b>k.ú Jaroslavice:</b> SO5, SO8	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel – neplatí pro k.ú. Hluboká nad Vltavou	minimálně 800 m <sup>2</sup>
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
<b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> — ustupující podlaží lze použít tam, kde je umožněno podkroví — typ střechy možný pultová či plochá střecha SO9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č. 128 „Barokní kříž“ v části Zámostí – Křesín, v rozsahu oboustranné aleje 2 x 30 dubů. <b>k.ú Munice:</b> SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví - sklon střechy 40 <sup>0</sup> - 45 <sup>0</sup> <b>k.ú. Bavorovice</b> SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení - 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 1.000m <sup>2</sup> s maximální zastavitelností 35%,	

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

<b>Plochy výroby a skladování - průmysl a výroba – stav, návrh</b>	<b>VS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Výroba a skladování.	
<b>Přípustné využití</b>	
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.	
<b>Podmínečně přípustné využití</b>	
Stavby pro bydlení (RD, BD) v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, na plochách bezprostředně navazujících na stávající funkční plochy bydlení; podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je hygienicky nezávadný charakter výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby	
<b>Nepřípustné využití</b>	
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 pásme 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.	
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	
<b>k.ú Bavorovice:</b> VS 7, VS 8 <b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> VS 23, VS 29, VS 30, VS 31, VS 41, VS 42, VS 43, VS.Z6.1 <b>k.ú Líšnice:</b> VS 4, VSs 5 <b>k.ú Kostelec:</b> VS 4, VSs 5 <b>k.ú. Munice:</b> VS.Z5.1	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	Stav, nebo max. 60% bydlení – stav, nebo max. 35%
Zastavěnost celková	Stav, nebo max.85% bydlení – stav, nebo max.70%
<b>Prostorové regulativy</b>	
<b>Střecha - typ</b>	rovinná - bez omezení sklonu
<b>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</b>	
<b>k.ú. Hluboká nad Vltavou: VS42</b> – max. výška 2NP + podkroví (ustupující podlaží), respektování měřítka stávající bytové zástavby	
<b>k.ú Munice: VS 2</b>	
- navržená plocha bude oddělena od Vesnické památkové zóny Munice vzrostlou zelení. - sklon střechy min. 30 <sup>0</sup>	
<b>VS.Z5.1.</b>	
- 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.

5. Položka *Plochy výroby a skladování – zemědělská a výroba* se upravuje takto:

<b>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba – stav, návrh</b>		<b>VZ</b>
<b>Hlavní využití</b>		
Zemědělská výroba.		
<b>Přípustné využití</b>		
Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území, provozní byty pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, FVE, netradiční zdroje vytápění.		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		
Stavby pro bydlení na plochách bezprostředně navazujících na stávající funkční plochy bydlení; podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je hygienicky nezávadný charakter výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby		
<b>Nepřípustné využití</b>		
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).		
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>	
Při návrhu bude zohledněn charakter a výšková úroveň navazující zástavby.		
<b>Plošné regulativy</b>		
Zastavěnost budovami	stav nebo maximálně 60%	
Zastavěnost celková	stav nebo maximálně 85%	
<b>Prostorové regulativy</b>		
Střecha - typ	polovalbová, valbová, v méně exponovaných lokalitách i pultová nebo plochá	
<b>Plochy se změnou regulativů</b>		

6. Položka *Plochy rekreace - zahrádkové osady* se upravuje takto:

<b>Plochy rekreace - zahrádkové osady – stav, návrh</b>		<b>RZ</b>
<b>Hlavní využití</b>		
Pěstování užitkové a okrasné zeleně.		
<b>Přípustné využití</b>		
Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.) nenarušující pohodu bydlení, zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu. Parkovací a odstavná stání zřizovat výlučně pro vlastní potřebu.		
<b>Nepřípustné využití</b>		
Veškeré využití narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné využití a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné.		
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>		



<b>k.ú Munice: RZ 7</b> <b>k.ú Purkarec: RZ 19</b> <b>k.ú Kostelec: RZ 1</b> <b>k.ú Jaroslavice: RZ 6, RZ 9, RZ 11</b>	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 20% nebo 50 m <sup>2</sup>
Zastavěnost celková	maximálně 30% nebo 150 m <sup>2</sup>
Velikost stavebních parcel	stávající, navržený min. 300 m <sup>2</sup>
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová

7. Kapitola *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií* se doplňuje takto:

## **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 doplňuje a 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, SO27, SO47 (část), SO.Z4.1, RI.Z4.1, SOZ6.3

k.ú. Munice – SO4, SO5, OS6

k.ú. Poněšice – SO1, SO2

k.ú. Kostelec – SO17

k.ú. Purkarec – SO6, SO10

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.**

Pro zpracování územní studie k.ú. Bavorovice v ploše SO.Z2.1/U se stanovuje následující zadání:

### **ZADÁNÍ**

#### **Územní studie Bavorovice k. ú. Bavorovice, lokalita SO.Z2.1/U**

zhotovitel: .....  
 pořizovatel: Město Hluboká nad Vltavou

#### Základní identifikační údaje

Název: Územní studie Bavorovice, lokalita SO.Z2.1/U  
 Místo: k. ú. Bavorovice, lokalita SO.Z2.1/U  
 Objednatel: .....  
 Pořizovatel: Město Hluboká nad/Vltavou  
 zhotovitel: .....  
 Datum: .....

### ***Vymezení řešeného území, důvod a cíl územní studie***

#### ***Vymezení plochy***

Řešené území územní studie (dále jen „ÚS“) se nachází v katastrálním území Bavorovice.

ÚS bude zpracována v rozsahu dle zákresu grafické části Změny č.2 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou“), pod označením lokality SO.Z2.1./U, případně může být její řešené území rozšířeno v souvislosti s řešením technické a dopravní infrastruktury.

Celková plocha řešeného území je 1,76 ha.

Jedná se o plochu s funkčním využitím „Plocha smíšená obytná - se specifickým využitím“.

Řešené území leží na severním okraji obce Bavorovice, v lokalitě pod označením SO.Z2.1./U.

Lokalita se nachází v zastavitelném území,

- z jižní části navazující na zastavitelné území plochy smíšené obytné,
- ze západní na komunikaci a dále z převážné části na navržené plochy smíšené obytné a plochy nezastavěné – zemědělské,
- z východní části rovněž na komunikaci a dále plochy nezastavěné - zemědělské,
- ze severní části na plochy vodní a vodohospodářské (V) a plochy vodní a vodohospodářské – mokřady (VM).

Hranici řešeného území tvoří uzavřená plocha, sledující z převážně hranice pozemků dle katastru nemovitostí.

ÚP Hluboká nad Vltavou byl zastupitelstvem města Hluboká nad Vltavou vydán formou opatření obecné povahy dne 20.6.2011 a nabyl účinnosti dne 5.7.2011.

#### ***Důvod a cíl územní studie***

ÚS bude zpracována jako územně plánovací podklad, který bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území podle § 25 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatel ÚS poté, kdy převezme, prověří a schválí možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, podá návrh na vložení dat o této ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

Povinnost pořízení ÚS pro danou lokalitu je uložena ve změně č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou. Územní studie bude 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.

Veškeré finanční náklady na zpracování a pořízení ÚS bude plně hradit objednatel.

Hlavním cílem ÚS bude ověřit možnosti využití konkrétního řešeného území a získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

ÚS navrhne, prověří a posoudí možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich částí.

Cílem ÚS v dané lokalitě bude navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě,
- f) požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, případně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (zejména zeleň),
- g) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle platných předpisů o ochraně veřejného zdraví a o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

#### ***Požadavky na zpracování ÚS***

ÚS bude zpracována nad aktuálními mapovými podklady.

ÚS bude zpracována v souladu se stavebním zákonem 183/2006 Sb., v platném znění a souvisejících vyhlášek (zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění).

Při zpracování ÚS se bude vycházet z platné Změny č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou, z požadavků obce a investorů a z místního šetření.

Lhůta pro pořízení ÚS, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena v ÚP Hluboká nad Vltavou.

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Limity řešeného území budou převzaty ze Změny č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou a dále z polohy území.

ÚS bude řešit zejména koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou na vymezení ploch pro novou zástavbu, případně ploch veřejného prostranství a ochranu ploch pro bydlení (hluková zátěž), dopravní řešení území – vnitřní uspořádání dopravního skeletu (včetně dopravy v klidu), řešení technické infrastruktury, odtoků a retenčních opatření dešťových vod a řešení prvků Územního systému ekologické stability (s návazností na okolní lokality a sousední obce).

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury budou vycházet především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí a navazujícím okolí obytné zóny.

V ÚS bude navrženo optimální napojení ploch na komunikační síť obce. Vjezdy na plochu řešeného území se předpokládají ze stávajících komunikací.

V ÚS bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržení a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby, v souladu se stavebním zákonem.

Z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť a na využitelné složky komunálního odpadu.

V rámci pořizování územní studie bude pro plochu SO.Z2.1/U vymezena plocha veřejného prostranství.

V nově navržených plochách pro bydlení bude možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury, každá novostavba pro trvalé bydlení musí být napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, ČOV a elektrickou energii. Pro plochu SO.Z2.1/U bude řešena ČOV; v rámci pořizování územní studie bude prověřena možnost napojení stávající zástavby (spádově příslušné).

Součástí územní studie bude hydrotechnické posouzení lokality, s ohledem na zátopové území Bezdrevského potoka, které stanoví podmínky pro výstavbu v záplavovém území.

ÚS prověří kapacitu napojení na vodovodní a kanalizační síť.

Při likvidaci dešťových vod bude v rámci řešení plochy preferován vsak do půdy.

V ÚS budou respektována veškerá ochranná pásma, nacházející se v předmětné lokalitě.

V ÚS budou respektovány podmínky pro využití plochy smíšené obytné – se specifickým využitím dané Změnou č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou, bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy (zejména na okolní zástavbu).

ÚS bude řešit možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb (základní prvky prostorové regulace), dále vymezení místních komunikací včetně chodníků podél nich, v příslušných parametrech, na celé vymezené území tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území k formování uceleného urbanistického prostoru.

Pás pozemků při severním okraji plochy SO.Z2.1/U zůstane nezastavěn a bude součástí zahrad (pozemky parc. č. 293/9, 293/10 a 293/11).

V nově navržených plochách bude přípustné maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví s šikmou střechou v rozmezí 35 . 45°, s minimální velikostí stavebních 1 000 m<sup>2</sup>.

Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%, včetně bazénů a vegetačních tvárnic

Do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy do 30m<sup>2</sup>.

ÚS nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

ÚS bude projednána s nezbytně nutnými dotčenými orgány, minimálně s Odborem dopravy a silničního hospodářství a Odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, v případě potřeby i s dalšími dotčenými orgány a prokazatelným způsobem bude ÚS dohodnuta se správcem inženýrských sítí.

**Požadavky na uspořádání obsahu ÚS včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

ÚS bude zpracována přiměřeně v rozsahu stanoveném ve smyslu ustanovení stavebního zákona, v platném znění a navazujících vyhlášek a dále přiměřeně v členění podle přílohy č.11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Návrh ÚS pro projednání s vybranými dotčenými orgány a správcem inženýrských sítí bude pořizovateli předán v tištěné podobě v počtu 1 paré (textová a grafická část). Konečná podoba ÚS bude vyhotovena v tištěné podobě v počtu 6-ti paré (textová, grafická a dokladová část) a dvakrát v digitální podobě s textovou i grafickou částí, výkresy budou odevzdány ve formátu \*.PDF. U každého výkresu je nutné uvést legendu, která bude umožňovat jednoznačnou identifikaci vrstev a barev.

Grafická část ÚS bude obsahovat minimálně:

Koordinační výkres	v měř.: 1: 1 000
Výkres dopravní a technické infrastruktury	v měř.: 1: 1 000
Výkres vlastnických vztahů	v měř.: 1: 1 000
Výkres širších vztahů	v měř.: 1: 5 000

Seznam výkresů dle potřeby bude upřesněn v průběhu procesu.

**Seznam použitých právních předpisů**

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,

**Seznam použitých zkratk**

ÚP – územní plán  
 ÚS – územní studie  
 RD – rodinné domy

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

Návrh územního plánu obsahuje:

**TEXTOVOU ČÁST**

Textová část územního plánu obsahuje 8 stran (oboustranně potisknuté str. 5-12).

**GRAFICKOU ČÁST**

I.1. Výkres základního členění území	1: 5 000
I.2. Hlavní výkres	1: 5 000
I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

#### Žádost o pořízení Změny č. 2 ÚP Hluboká nad Vltavou

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.2 územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále jen „Změna č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.“).

Obsah Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. je v souladu s usnesením č. 755/18, změna funkčního využití  
z původní plochy - Plocha rekreace - zahrádkové osady „RZ 3“,  
na nově navrženou plochu - Plochu smíšenou obytnou „SOZ2.1/U“.

Předmětná lokalita byla jednou z lokalit, která již byla řešena od roku 2012 Změnou č.1 ÚP Hluboká n/Vlt.

Dne 17.9.2012 byl v ZM Hluboká n/Vlt. schválen Návrh na pořízení Změny č.1 ÚP Hluboká n/Vlt.

dne 9.9.2013 bylo v ZM Hluboká n/Vlt. schváleno Zadání Změny č.1 ÚP s pokyny pro vypracování Návrhu Změny č.1 ÚP Hluboká n/Vlt.

dne 25.11.2013 bylo v ZM Hluboká n/Vlt. schváleno vyjmutí předmětné lokality z probíhající Změn č.1 ÚP Hluboká n/Vlt. a její projednání samostatným procesem.

V roce 2018 majitelé pozemků předmětné plochy „RZ 3“ požádali o pokračování a dokončení Změny ÚP Hluboká n/Vlt. a to pouze pro plochu „RZ 3“, která je dále vedena jako Změna č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.

Dne 18.6.2018, pod č. usnesení 755/18, ZM schválilo pokračování pořizování Změny č.2 ÚP tzv. Zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

Dne 16.7.2018 pořizovatel zaslal projektantovi usnesení č. 755/18 ZM s žádostí o zpracování Návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. pro veřejné projednání.

Dne 21.8.2018 byl pořizovateli předán zpracovaný návrh Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.

Dne 4.9.2018 byl projektantovi předán pokyn pro dopracování návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.

Dne 13.11.2018 pořizovatel zaslal na Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví žádost o stanovisko k připravovanému návrhu na pořizování Změny č.2 ÚP, k tzv. Zkrácenému postupu pořizování dle § 55a stavebního zákona, s úpravou (rozšířením) řešeného území Změny č.2 ÚP o pozemky parc. č. 293/9, 293/10 a 293/11.

Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu pořizovatel obdržel dne 3.1.2019, pod č.j.: KUJCK 698/2019/OZZL/2. V uvedeném stanovisku dotčený orgán nepožadoval zpracování vyhodnocení Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. na životní prostředí.

Na zasedání zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou, pod číslem usnesení 52/18, schválilo ze svých řad určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, kterým se stal Ing. Pavel Dlouhý, místostarostka města Hluboká nad Vltavou. Projektantem Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. byla schválena Ing. arch. Dagmar Polcarová, Sixta Architekt, spol. s r.o., Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice.

Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – Ing. Petr Smrčka.

#### Zadání a Společné jednání Změny č. 2 ÚP Hluboká nad Vltavou

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou o pořízení Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt., ve kterém bylo výslovně uvedlo, že Změna č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. bude pořizována zkráceným způsobem, pořizovatel dle § 55b stavebního zákona zajistil zpracování návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. bez zpracování Zadání a Návrhu pro Společné jednání Změny č.2 ÚP. Zadání se nezpracovávalo i z důvodu, že již v roce 2013 bylo zadání pro předmětnou lokalitu v ZM schváleno, protože bylo součástí více lokalit řešených ve Změně č. 1 ÚP.

#### Návrh Změny č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou – pro veřejné projednání

Zveřejnění návrhu Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt.

V souladu s § 55b, za použití § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 177 zákona č. 500/2004 Sb. , o správním řízení, v platném znění (dále jen „správní řád“) zajistil pořizovatel Veřejnou vyhláškou zveřejnění návrhu Změny č. 2 ÚP

Hluboká n/Vlt. na úřední desce městského úřadu Hluboká nad Vltavou, a to spolu s kompletní dokumentací, v termínu od 25.1.2019 do 11.3.2019 (lhůty jsou pro elektronickou i klasickou úřední desku totožné). Současně pořizovatel ve Veřejné vyhlášce upozornil, že ve lhůtě do 11.3.2019 může každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

### **Veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Hluboká nad Vltavou.**

V souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona se dne 4.3.2019 konalo veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt.. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání Veřejnou vyhláškou dne 25.1.2019 a spolu s vyhláškou zveřejnil též návrh Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt.(vyvěšeno od 25.1.2019 do 11.3.2019 na elektronické i klasické úřední desce městského úřadu Hluboká nad Vltavou). Tento návrh byl veřejnosti doručen dne 25.1.2019. Dotčené orgány, sousední obce i krajský úřad byly k veřejnému projednání přizvány jednotlivě doručením Veřejné vyhlášky, odeslané z datové schránky pořizovatele. Poslednímu orgánu bylo oznámení o konání veřejného projednání doručeno dne 25.1.2019, tj. byla splněna lhůta oznámení nejméně 30 dní před konáním veřejného projednání. Do 7 dnů od konání veřejného projednání mohly být uplatněny námítky či připomínky proti návrhu změny č. 2 ÚP ze strany veřejnosti.

Stanoviska doručená v rámci veřejného projednání jsou podrobněji rozepsána v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

V rámci uvedeného vystavení bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, žádná námítka dotčených osob a 1 připomínka fyzické osoby. Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, ze dne 11.3.2019, pod Zn.: OZP/1209/2019 Do, obsahovalo požadavky, které byly v rámci Dohodovacího jednání dne 4.3.2019 a 13.3.2019 dohodnuty a zapracovány do dokumentace. Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt. vyhodnotil zasláná stanoviska dotčených orgánů a připomínku, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o připomínce a zajistil pro město úpravu návrhu Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt.v souladu s výsledky projednání.

Na základě výsledků jednání, v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona, pořizovatel zaslal Krajskému úřadu – Jihočeský kraj výzvu k uplatnění stanoviska a k návrhu rozhodnutí o připomínce podaných k návrhu Změny č.2 ÚP v rámci veřejného projednání. Žádost o stanovisko Krajskému úřadu Jihočeského kraje, jako nadřízenému orgánu, před vydáním do zastupitelstva města, byla zaslána dne 18.3.2019. Pořizovatel ve lhůtě do 30-ti dnů od zaslání návrhu změny stanovisko od nadřízeného orgánu neobdržel. Návrh změny byl následně s nadřízeným orgánem konzultován a ústně odsouhlasen. Na základě uvedeného pořizovatel rozhodl o vydání Změny č. 2 ÚP Hluboká nad Vltavou bez uvedeného stanoviska. "

### **Vydání a nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Hluboká nad Vltavou**

O vydání změny č. 2 ÚP Hluboká n/ Vlt. rozhodlo zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou dne 29.4.2019 pod usnesením č. 125/19. Předmětná změna byla vydána dne 22.5.2019 vyvěšením na úřední desku městského úřadu Hluboká nad Vltavou (zveřejnění proběhlo společně s úplným zněním územního plánu po změně č. 2 a dne 6.6.2019 nabyla účinnosti.

## **II.b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů**

### **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, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015 (dále jen „PÚR ČR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 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.

Změna č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou respektuje PÚR ČR.

### **Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění**

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

Územní plán Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) je zpracován v souladu se ZÚR.

Při zpracování Změny č.2 ÚP byl soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění posouzen. Navrhovaný záměr je se ZÚR v souladu. Lokalita řešená Změnou č.2 je dle ZÚR součástí zpřesněné rozvojové oblasti OB10. Záměr řešený Změnou č.2 se nedotýká ploch a koridorů nadmístního významu řešených v ZÚR, včetně prvků ÚSES regionálního a nadregionálního významu.

Změna č. 2 územního plánu Hluboká nad Vltavou respektuje Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

### **Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů**

Územní vazby na sousední obce se nemění, předmětem Změny č. 2 ÚP je dílčí lokalita uvnitř správního území obce.

## **II.c) 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. 2 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v § 18 a 19 stavebního zákona; z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k návrhu nových zastavitelných ploch, pouze se mění funkční využití plochy RZ plochy rekreace – zahrádkové osady na SO – plochy smíšené obytné se specifickým využitím.

## **II.d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 2 ÚP 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.

Změna č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt. splňuje požadavky na obsah a účel územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. V souladu s § 158 stavebního zákona byla Změna č. 2 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.e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změnou č.2 nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod).

Změnou č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod).

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal dne 3.1.2019, pod zn. KUJCK 698/2019/OZZL/2 stanovisko podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona pro pořizování Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona, ze kterého vyplývá následující:

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **souhlasí** podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny s navrhovaným obsahem Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. Krajský úřad konstatoval, že v řešeném území, s uvedeným záměrem, se **nevyskytuje žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita**. Dle uvedeného stanoviska navrhovaný obsah Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt. **nemůže** mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL a PO ležících na území v působnosti Krajského úřadu.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal v rámci veřejného projednání dne 6.2.2019, pod zn. KUJCK 18799/2019/OZZL/2 **souhlasné stanovisko k Návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. z hlediska § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny**.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví dále vydal v rámci veřejného projednání dne 6.3.2019, pod zn. KUJCK 20761/2019/OZZL **souhlasné stanovisko k Návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**.

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí vydal v rámci veřejného projednání dne 11.3.2019, pod Zn.: OOZP/1209/2019 Do, následující stanovisko:

- **z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění**
- požadavek na doplnění centrální ČOV,
  - **nesouhlas** se změnou funkčního využití na plochu S.O.Z2.1/U a nesouhlas s rozšířením na pozemky p.č. 293/9, 293/10 a 293/11 – z důvodu záplavového území
- **z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**
  - **nesouhlas** s rozšířením řešeného území na poz.p.č. 293/9, 293/10 a 293/11 – z důvodu nevhodnosti na stávající životní prostředí,
  - **požadavek** na regulativ o minimální výměře pozemků pro RD či rekreaci 1000m<sup>2</sup> – z důvodu potřeby rozvolněné zástavby s ohledem na navazující volnou krajinu,
  - **požadavek** na zařazení a doplnění do zpevněných ploch i bazény a zatravnovací tvárnice.
- **z hlediska ostatních zájmů ochrany** bylo vydáno stanovisko **souhlasné**.

Na základě stanoviska Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, ze dne 11.3.2019, pod Zn.: OOZP/1209/2019, byla dne 4.3.2019 a 13.3.2019, s uvedeným dotčeným orgánem, uzavřena písemná dohoda, na základě které byl návrh Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. upraven.

## **II.f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Při projednání návrhu zadání Změny č. 1, které obsahovalo i plochu RZ3, uplatnily dotčené orgány uvedené v §55a odst.2 písm. d stavebního zákona stanoviska, v nichž nepožadovaly zpracování variant řešení, ani nevznesly požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj v území. Jelikož obsahem změny č.2 ÚP je pouze lokalita, která byla stanovisky dotčených orgánů prověřena již v rámci zadání změny č.1 ÚP, využil pořizovatel tato stanoviska jako povinně požadované přílohy k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle §55a odst.3 stavebního zákona.

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve svém stanovisku ze dne 19.6.2013 sděluje, že na základě předloženého návrhu zadání změny č.1 ÚP a kritérií uvedených v příloze č.8 k zákonu a v souladu s § 10i odst.3 zákona krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání změny č.1 ÚP na životní prostředí. Dále rovněž konstatuje, že změna č.1 ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících v území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj, a proto dotčený orgán neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).



Tuto skutečnost dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, potvrdil ve svých stanoviscích i v rámci projednání návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.

## **II.g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, resp. nebylo požadováno.

## **II.h) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno, resp. nebylo požadováno (viz kapitola II. f) odůvodnění Změny č.2 ÚP ).

## **II.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty**

### **Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

**SO.Z2.1** - řešená plocha byla v původní ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha **RZ** - rekreace - zahrádkové osady. Změna č.2 ÚP tuto plochu mění na plochu SO - smíšenou obytnou se specifickým využitím.

Úzký pás podél severní hranice plochy RZ3 na pozemcích p.č.293/9, 293/10, 293/11 byl v územním plánu vymezen jako zemědělský půdní fond. Velikost (celkem 1.788m<sup>2</sup>) ani tvar pozemku není z hlediska zemědělského obhospodařování významný. Šetření v terénu prokázalo, že uvedené pozemky tvoří se stávající zastavitelnou plochou RZ3 jeden logický celek, v souladu s geomorfologickým uspořádáním lokality. Nově vymezovaná zastavitelná plocha SO.Z2.1 byla proto rozšířena u výše uvedené pozemky, tj. v úhrnu o 0,18ha z původních 1,51ha na navržených 1,69ha.

Lokalita bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území sídla s – individuální rodinnou zástavbou. Území lze snadno napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla a je proto vhodné pro zastavění. Stávající rozsáhlé vymezené zastavitelné plochy SO na západním okraji sídla jsou z majetkových důvodů dlouhodobě fakticky nevyužitelné. Vymezená plocha SO.Z2.1. tak může v krátkém časovém horizontu uspokojit poptávku po stavebních pozemcích v k.ú. Bavorovice.

Z důvodu přehlednosti a orientace v územně plánovací dokumentaci bylo označení ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie rozšířeno o /U.

### **Zdůvodnění zpřesnění podmínek způsobu využití**

V plochách VZ v k.ú. Hluboká nad Vltavou a VS je podmíněně umožněna přípustnost staveb pro bydlení. Důvodem zpřesnění je umožnění rozšíření bytové výstavby v současném zastavěném území sídla, bez nároku na vymezování nových zastavitelných ploch tam, kde plochy pro výrobu a skladování nejsou intenzivně využívány a bezprostředně navazují na stávající bytovou výstavbu.

Podmínkou přípustnosti staveb pro bydlení je hygienicky nezávadný charakter stávající výrobní a skladové činnosti, bez nepříznivého vlivu z provozu na okolní stavby

### **Zdůvodnění dopravního řešení**

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena ze stávajících místních komunikací.

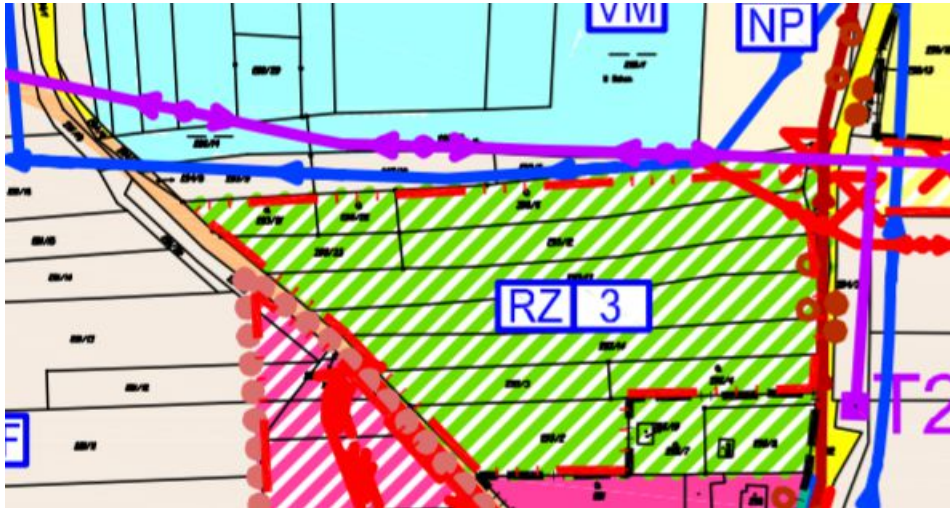
### **Zdůvodnění vodohospodářského řešení**

Koncepce vodohospodářského řešení navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena ze stávající inženýrské sítě v sídle.

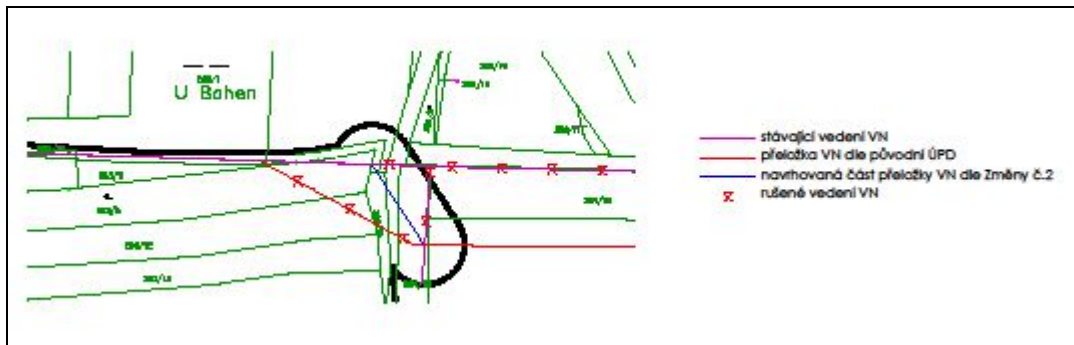
### Zdůvodnění zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navržená v platné územně plánovací dokumentaci ze Změnou č. 2 ÚP nemění. Lokalita je napojena na stávající vedení NN vedoucí v přilehlé komunikaci.

Z důvodu zlepšení využitelnosti řešené plochy je upravena navrhovaná trasa přeložky vedení VN 22 kV tak, aby minimálně zasahovala do řešeného území.



Výřez ze původního ÚP



Detail přeložky VN M 1:2000

### Zdůvodnění řešení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Navrhovaná VPS E18 – navržený koridor pro venkovní vedení VN 22 kV v severní části sídla Bavorovice je upraven shodně s úpravou trasy přeložky VN 22 kV.

## II.j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č.2 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze mění funkční využití již schválené zastavitelné plochy RZ na plochu SO.

V rámci sídla Bavorovice, podél jeho západního okraje, je vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha určená pro individuální výstavbu. Plocha není, z důvodu komplikovanosti vlastnických vztahů, dlouhodobě využita, navzdory rostoucím požadavkům na vytváření stavebních parcel. Vymezená plocha SO.Z2.1 může být připravena pro výstavbu poměrně rychle, požadavky potenciálních stavebníků tak mohou být uspokojeny.

## II.k) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. je zpracována v souladu s usnesením Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou č. 755/2018 ze dne 18.6.2018, který byl schválen návrh na pořízení Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt. zkráceným postupem pořizování dle §55a a následujících stavebního zákona.

Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno zadání změny č.2 ÚP.

## II.l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení

V rámci Změny č.2 ÚP nejsou vymezovány záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

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

**SO.Z2.1** - vymezovanou plochou dochází k nárůstu záboru ZPF proti stávajícímu ÚP o 0,18ha , rozsah původního záboru činil 1,51 ha (jedná se o změnu způsobu využití plochy, plocha už byla vyhodnocena v platné ÚPD). Nárůst záboru ZPF spočívá v rozšíření původní plochy RZ3 o pozemky p.č.293/9, 293/10, 293/11, které byly v územním plánu vymezeny jako zemědělský půdní fond. Velikost (celkem 1.788m<sup>2</sup>) ani tvar pozemku není z hlediska zemědělského obhospodařování významný a pro intenzivní obhospodařování vhodný. Šetření v terénu prokázalo, že uvedené pozemky tvoří se stávající zastavitelnou plochou RZ3 jeden logický celek, v souladu s geomorfologickým uspořádáním lokality.

OZNAČENÍ LOKALITY	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA		DRUH POZEMKU	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY			VÝMĚRA NEZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
		CELKEM	PŘEDPOKL. ZASTAVĚNÁ PLOCHA		CELKEM	V SOUČASNĚ ZASTAV. ÚZEMÍ	MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ				
SO.Z2.1	Plochy smíšené obytné	1,76	0,62	Orná půda, ostatní plocha	1,75	0,15	1,60	0,01	5.58.00 5.53.01 5.22.13	II. III. V.	0,08 0,70 0,98
<b>Celkem</b>		<b>1,76</b>	<b>0,62</b>		<b>1,75</b>	<b>0,15</b>	<b>1,60</b>	<b>0,01</b>			<b>1,75</b>

## II.n) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

## II.o) vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání byla podána 1 připomínka fyzické osoby s následujícím zněním:

„ Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující připomínku, která směřuje proti stanovení minimální velikosti pozemků v ploše SO.Z2.1/U na 1000 m2.

Svou připomínku odůvodňuji takto:

Změna č.2 ÚP stanovuje pro nově vymezené plochy podmínku minimální velikosti pozemku 1000 m2, ale v odůvodnění chybí jakékoliv vysvětlení, z jakého důvodu byl tento regulativ navržen a v čem je toto území z urbanistického hlediska tak výjimečné.

Území řešené Změnou č.2 ÚP Hluboká nad Vltavou, tedy plocha SO.Z2.1/U, leží na severním okraji sídla Bavorovice a nachází se v přímé návaznosti na zastavěné území. Stávající zástavbu situovanou jižně od řešeného území tvoří převážně rodinné domy, z nichž žádný není na parcele o ploše větší než 1000m2. Pokud budeme pokračovat dále jižněji směrem do centra, opět bychom jen těžko hledali rodinný dům s takto velkou parcelou.

Minimální velikost parcely 1000 m2 navíc není stanovena ani pro žádnou další plochu na celém území Hluboká nad Vltavou. Proto požaduji vypustit tento regulativ a ponechat minimální velikost pozemků pro rodinné domy 800 m2, jako je v plochách smíšených obytných ve zbytku území řešeného územním plánem Hluboká nad Vltavou.

Dalším aspektem je, že pro řešenou plochu je stanovena povinnost zpracování územní studie, která podrobněji vyřeší urbanismus lokality a budoucí parcelaci tak, aby ideálně odpovídala místním podmínkám“.

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje**

**Odůvodnění:** Požadavek na minimální velikost pozemků 1000 m2 je uveden a požadován ve stanovisku dotčeného orgánu, Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, ze dne 11.3.2019, pod Zn.: OOZP/1209/2019 Do. Pořizovatel tento požadavek dotčeného orgánu respektoval.

## II.p) úprava dokumentace po veřejném projednání

V Návrhu Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt., na „Hlavní straně této ÚPD“ bylo vypuštěno slovní spojení „pro veřejné projednání“.

Na základě vyhodnocení stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, ze dne 11.3.2019, pod zn. OOZP/1209/2019 Do, a následně uzavřené dohody ze dne 4.3.2019 a 13.3.2019 s tímto dotčeným orgánem, byl po veřejném projednání upraven návrh Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt., zejména ve Výrokové části

„Výroková část“

- kap. I.c. - v limitech využití území – doplněna podmínka řešení centrální ČOV,
- kap. I.f. v části „Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím“ - doplněna podmínka minimální velikosti pozemku 1000 m2, s maximální zastavitelností 35 %, maximální výškou 1.NP + podkroví a šikmou střechou 35-45°, centrální ČOV,
- kap. I.f. - v části textu „Zadání Územní studie Bavorovice, k.ú. Bavorovice Lokalita SO.Z2.1/U“ - doplněno vymezení plochy veřejného prostranství, řešení centrální ČOV s prověřením možnosti napojení stávající zástavby (spádově příslušné), zpracování hydrogeologického posouzení, při likvidaci dešťových ploch preferovat vsak do půdy, severní okraj půdy nezastavět a ponechat jako součást zahrad, šikmá střecha v rozmezí 35-45°, do zastavěných ploch doplnění vegetačních tvárnic.

„Odůvodnění“

- kap. II.a - pořizovatel doplnil proces pořízení Změny č. 2 ÚP Hluboká n/Vlt,
- kap. II.e – v této kapitole je na základě zvláštních právních předpisů uveden dotčený orgán, který zejména z důvodu záplavového území vydal nesouhlasné stanovisko, na základě kterého byla s tímto dotčeným orgánem uzavřena dohoda, podle které byla dokumentace upravena,
- kap. II.g – v této kapitole bylo doplněno, že vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, resp. nebylo požadováno.
- kap. II.h – v této kapitole je doplněno, že dotčený orgán nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt.na životní prostředí,
- kap. II.i – tato kapitola byla doplněna o zdůvodnění jednotlivých změn řešených v návrhu Změny č.2 ÚP Hluboká n/Vlt., uvedených ve Výrokové části. Do zdůvodnění vodohospodářského řešení byl doplněn požadavek dotčeného orgánu na potřebu řešení celé lokality centrální ČOV a preferováním likvidace dešťových vod vsakem do půdy,

- kap. **II.n** - v rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky, proto tato kapitola doplněna nebyla
- kap. **II.o**. - v této kapitole byla doplněna připomínka fyzické osoby, která byla v rámci projednání podána, včetně její vyhodnocení a odůvodnění,
- **kap. II.q** – tato kapitola byla doplněna o celkový počet listů a stran, která tato územně plánovací dokumentace obsahuje.

## **II.q) 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 č.2 ÚP obsahuje 9 stran (oboustranně potisknuté str. 13-21).

### Grafická část

II.	Odůvodnění územního plánu	
II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5 000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 25 000
II.3.	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	m 1 : 5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

### **Poučení:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 171 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
**Ing. Tomáš Jirsa**  
 starosta města

.....  
**Ing. Pavel Dlouhý**  
 místostarosta města