

ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-MĚSTO

ZMĚNA Č.22



NÁVRH PRO **OPAKOVANÉ** VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ - TEXTOVÁ ČÁST

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Zpracovatel:	Sixta – Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
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	5
I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	5
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	5
I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	6
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)	6
I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje	11
I.k. Údaje o počtu listů ÚPnZ a počtu výkresů grafické části	11

II. Odůvodnění Změny ÚPnZ

II.a. Údaje o způsobu pořízení Změny ÚPnZ	12
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	12
II.c. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny ÚPZ pořizované zkráceným postupem	13
II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	14
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	19
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
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	19
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	20
II.i. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	21
II.j. Vyhodnocení připomínek	21
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	22
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚPZ a počtu výkresů grafické části	22

I. Výroková část ÚPnZ

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

I.a. Vymezení řešené plochy

1. Kapitola I.a. Vymezení řešené plochy ÚPnZ, odstavec (4) se změnou č.22 mění takto:

Hranice zastavěného území jsou aktualizovány k xxx.

I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

2. 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 doplňuje se o následující odstavce takto:

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

- min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m²
 - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m²
- Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.

Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy) se stanovuje úroveň 1NP max. 1,0 m nad původním terénem. Původní terén se stanovuje jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby.

3. 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 40	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - v centrální části řešeného území, u hřbitova.</p> <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat režim ochranného pásma hřbitova - respektovat režim v sousedství národní kulturní památky - respektovat charakter stávající zástavby historické části města <p>—p.č.26/1, st.517, st.1061 - přípustné rozdělení na 2 stavební pozemky, každý z nich o min. výměře 500m²; na každém z nich max. 1 rodinný dům; novostavba rodinného domu na p.č. 26/1 o dvou bytových jednotkách, jednopodlažní s možností podkroví, střecha rovinná, sklon střechy novostavby bez omezení – odpovídající okolní zástavbě</p> <ul style="list-style-type: none"> - úroveň 1NP max. 1,0 m nad původní terén 	0,24
SO.Z16.7	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalita „Pod Hůrkou“ <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 a navazujících místních komunikací <p><u>Limity využití území</u></p>	0,59 0,26

	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat ochranné pásmo silnice III/10579 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné výhradně individuální rodinné domy 	
SO.O. 06	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - s omezením</p> <ul style="list-style-type: none"> - ve východní části řešeného území, mezi Zámeckým parkem a stávající silnicí III. třídy. <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat režim v sousedství národní kulturní památky - respektovat ochranné pásmo zámeckého parku a nemovitě kulturní památky zámek Hluboká, - respektovat hranice stavební uzávěry, hranice záplavy Q100 	<p>0,96 a-0,73 b-0,09</p>
SO.O. 08	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - s omezením</p> <ul style="list-style-type: none"> - ve východní části řešeného území - Hamr, u stávající silnice III. třídy. <p><u>Obsluha území</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> sjezdem ze stávající místní komunikace. <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat hranice stavební uzávěry, hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavy Q100 - respektovat prvky ÚSES – nadregionální biokoridor NBK118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen - možná údržba stávajících objektů, rozšiřování zástavby je nepřipustné 	<p>0,05 0,03</p>
SM 19	<p>Plochy smíšené obytné - městské</p> <ul style="list-style-type: none"> - v centrální části řešeného území, u Židovského (Podhradského) rybníka <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající místní komunikace – ul. Nad Parkovištěm a silnice II. třídy II/146. <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat původní charakter stávající zástavby v části původního ghetta - respektovat nezastavitelný pás veřejné zeleně vymezený podél severního břehu Podhradského rybníka (v šíři dle grafické části) 	<p>0,90 0,76</p>
SO.Z22.1	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalita „Pod paneláky“ <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající komunikace III/10579 a navazujících místních komunikací <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat ochranné pásmo silnice III/10579 - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - přípustné umístění bytových domů - úroveň 1NP max. 1,2 m nad původní terén 	<p>0,33</p>
SO.O. Z22.1	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - s omezením</p> <ul style="list-style-type: none"> - ve východní části řešeného území, mezi Zámeckým parkem a stávající silnicí III. třídy. <p><u>Obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat režim v sousedství národní kulturní památky - respektovat ochranné pásmo zámeckého parku a nemovitě kulturní památky zámek Hluboká nad Vltavou - respektovat hranice stavební uzávěry, hranice záplavy Q100 - na pozemcích p.č. 2189 a části p.č.273/2 max. 1 rodinný dům se sedlovou 	<p>0,20</p>

	střechou, s hřebenem v podélné ose domu; umístění domu max. na kótě 376 m.n.m, pod terénním zlomem zámeckého vrchu; výška hřebene max. v úrovni 381 m.n.m	
SO.O. Z22.2	<p>Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - s omezením</p> <p>- ve východní části řešeného území - Hamr, u stávající silnice III. třídy.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat hranice stavební uzávěry, hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavy Q100 - respektovat prvky ÚSES – nadregionální biokoridor NBK118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen - možná údržba stávajících objektů, rozšiřování zástavby je nepřípustné - max. 1 rodinný dům respektující charakter stávající zástavby - likvidace splaškových vod bude provedena přes domovní ČOV</p>	0,05
SM.Z22.1	<p>Plochy smíšené obytné - městské</p> <p>- v centrální části řešeného území, Tyršova ulice</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace – ul. Nad Parkovištěm a silnice II. třídy II/146.</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <p>- respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat stávající a navrženou infrastrukturu - respektovat původní charakter stávající zástavby v části původního židovské čtvrti - úroveň 1NP max. 1,2 m nad původní terén - objekt na p.č. st.79/2 – zachovat stávající hmotu vč. úrovně okapové římsy a výšky hřebene - objekt na pozemku p.č.st.78 – respektovat úroveň stávající hlavní římsy a výšky hřebene - objekt na p.č.st.76/1 – úroveň hlavní římsy max. 7,0m nad původním terénem</p>	0,14

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.22 nemění.

I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola I.d. *Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území* se změnou č.22 nemění.

I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Kapitola I.e. *Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí* se změnou č.22 nemění.

I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Kapitola I.f. *Podmínky pro ochranu veřejného zdraví* se změnou č.22 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

kteří 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.22 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)

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 dwojdomech 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 m ²) 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	

<p>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.</p>	
<p>Nepřípustné využití</p>	
<p>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.</p>	
<p>Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.</p>	
<p>Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace</p>	
<p>Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace</p>	
<p>Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky</p>	
<p>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.Z22.1 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 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 - 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 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</p>	

<p>Plochy smíšené obytné – městské – stav, návrh</p>	SM
<p>Hlavní využití</p>	
<p>Bydlení a veřejná vybavenost. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.</p>	
<p>Přípustné využití</p>	

Bydlení v rodinných domech a bytových domech, obchod, služby a veřejná vybavenost vč. staveb a zařízení pro výchovu a vzdělávání, kulturní a sportovně rekreační aktivity; užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení a veřejné vybavenosti. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.
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
Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace, samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymežované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m ² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m ² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.
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
k.ú. Hluboká nad Vltavou SM .11 – domov důchodců na p.č. 59 – přípustné navýšení na 5NP SM.Z15.1.- podmíněně přípustné garáže a odstavná stání pro osobní a nákladní automobily za podmínky splnění hygienických limitů vůči obytné výstavbě SM.24 – pozemek p.č. 124/1 – přípustná plochá střecha SM.11 – bytový dům čp.. 68 na p.č. 297 v k.ú. Hluboká nad Vltavou – přípustné navýšení objektu na 3NP s plochou střechou SM.Z17.1 - max. zastavěnost celková = 85% - výška nových stavebních objektů max. 1 nadzemní podlaží s možností ustupujícího podlaží zastřešeného rovinnou střechou se sklonem max. 5° přípustné jsou stavby ubytovacích zařízení jako hlavní využití plochy (vč. souvisejících služeb)

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím - s omezením	SO.O.
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech	
- omezení vyplývá z bezprostředního sousedství národní kulturní památky a stavební uzávěry VD Hněvkovice	
Přípustné využití	
Stávající a individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stávající vestavěná občanská vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.	
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 Pro rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m ² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m ² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.
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
SO.O.01. – plocha pro zahradní bydlení, tj. individuální rodinné domy max. s 1NP a podkrovím či ustupujícím podlažím, na rozlehlých pozemcích min.1500m ² , s max. zastavitelností 25%. Podmínkou takového využití je udělení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů a rostlin dle § 48 a 50 zák.č.114/1992Sb. v platném znění.

Plochy smíšené obytné – městské - s omezením – stav, návrh	SM.O.
Hlavní využití	
Bydlení a veřejná vybavenost - omezení vyplývá z bezprostředního sousedství ČOV Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
Přípustné využití	
Individuální bydlení v rodinných domech a bytových domech, služby a veřejná vybavenost a činnosti a děje s tímto typem využití související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, 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. Odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary jsou přípustná za předpokladu koordinace činností v celém území a odclonění od navazujících ploch pro bydlení. Podmínkou je rovněž vymezení nezastavitelného pásu zeleně v šíři min. 10,0m od pásu veřejné zeleně vymezené v ÚPnZ.	
Nepřípustné využití	
Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné, zejména výroba a sklady,	
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m ² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m ²	

Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.
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
Nestanovují se

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost – stav, návrh	OV
Hlavní využití	
Veřejná Občanská vybavenost.	
Přípustné využití	
Funkce poskytující veřejné, stravovací a ubytovací služby, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., drobné řemeslné a výrobní provozovny, parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní centra, obchody. Přípustné je služební bydlení.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů či objektů občanské vybavenosti se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m ² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m ² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.	
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	
OV.2. – střechy rovinné, sklon bez omezení, včetně střech plochých OV.Z19.1 - výška zástavby max. 2NP + ustupující podlaží, max. 10,0m od upraveného terénu - podíl biologicky aktivních ploch min. 10% - zastavitelnost nadzemními objekty (budovami) max. 40%; do zastavitelné plochy nadzemními objekty se nezapočítávají zpevněné plochy vnitřních komunikací a odstavných ploch - prověření likvidace dešťových vod primárně vsakem v rámci biologicky aktivních ploch OV.Z19.2 - výška zástavby max. 2NP + ustupující podlaží, max. 10,0m od upraveného terénu - podíl biologicky aktivních ploch min. 10% - zastavitelnost nadzemními objekty (budovami) max. 40%; do zastavitelné plochy objekty se nezapočítávají zpevněné plochy vnitřních komunikací a odstavných ploch - přípustné umístění technické vybavenosti celoměstského významu za podmínky dodržení hygienických parametrů stavby - prověření likvidace dešťových vod primárně vsakem v rámci biologicky aktivních ploch	

5. 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), podkapitola I.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení se doplňují o následující položku takto:

původní terén; stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

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 9 stran (oboustranně potisknuté str. 3-11)

Počet výkresů grafické části ÚPnZ

I. Výrok:

- I.1. Výkres základního členění
- I.2. Hlavní výkres

m 1 : 2 000

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.22 ÚPnZ byly zahájeny na základě schváleného usnesení Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou č.927/22 ze dne 22.6.2022 (VAV Development - lokalita Tyršova), 928/22 ze dne 22.6.2022 (Marek Barták), 930/22 ze dne 22.6.2022 (VAV Development - lokalita Pod paneláky), č.197/23 ze dne 26.6.2023 (lokalita Hamry – manželé Chudíkovi), č.196/23 ze dne 26.6.2023 (lokalita Hamry – Ing. Michaela Bínová), č.194/23 ze dne 26.6.2023 (lokalita Hamry manželé Hladíkovi), které schválilo *návrh na pořízení Změny č. 22 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - město zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona*
- Zpracovatelem Změny č.22 ÚPnZ je společnost Sixta-Reality, spol. s r.o., Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek.
- Návrh pro veřejné jednání byl dokončen v prosinci 2023
- Veřejné projednání návrhu Změny č.22 ÚPnZ se uskutečnilo 5.2.2024. V zákonem stanoveném termínu do 19. února 2024 došlo 10 stanovisek dotčených orgánů a 4 připomínky občanů
- Pořizovatel, spolu s určeným zastupitelem, vyhodnotil došlé připomínky a následně vydal pokyn pro úpravu návrhu změny č.22 z důvodu zpracování části připomínek občanů do návrhu změny

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. 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. 22 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - město je zpracována v souladu s následujícími usneseními zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

- | | |
|------------------------------|--|
| č. 927/22 ze dne 22.6.2022 - | p.č. st.79/2, st.78, st.76/1 - VAV Development - lokalita Tyršova |
| č. 928/22 ze dne 22.6.2022 - | p.č. 26/1, 517, 1061 – Ing.arch. Marek Barták – lokalita „U hřbitova“ |
| č. 930/22 ze dne 22.6.2022 - | p.č.349/33, 349/34, 349/35, 349/36 - VAV Development - lokalita Pod paneláky |
| č. 197/23 ze dne 26.6.2023 - | p.č.st.134/1, 273/1 - manželé Chudíkovi - lokalita Hamry |
| č.196/23 ze dne 26.6.2023 - | p.č. st. 132/2, 259/1 Ing. Michaela Bínová - lokalita Hamry |
| č.194/23 ze dne 26.6.2023 - | p.č. st.134/2, 270/2, 272/4 - manželé Hladíkovi - lokalita Hamry |

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou schválilo *návrh na pořízení Změny č. 22 ÚPnZ Hluboká n/Vlt. - město zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.*

Usnesení č. 927/22 ze dne 22.6.2022 - VAV Development - lokalita Tyršova

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit změnu regulativu zastavěnosti pozemků p.č. 79/2, 78, 76/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou

Navržené řešení

Zastavitelnost vymezené plochy SM.Z22.1 navýšena vzhledem k charakteru stávající historické zástavby navýšena na 70%.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Usnesení č. 928/22 ze dne 22.6.2022 – p.č. 26/1, 517, 1061 – Ing.arch. Marek Barták

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit změnu regulativu min. velikosti stavebního pozemku p.č. 26/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou a tvaru střechy rodinného domu

Navržené řešení

Minimální velikost stavebního pozemku p.č. 26/1 (vymezená samostatná plocha S0.Z22.2) stanovena na 500m², s přihlédnutím k charakteru stávající historické zástavby; tvar střechy rovinný, bez určení sklonu .

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Usnesení č. 930/22 ze dne 22.6.2022 - VAV Development - lokalita Pod paneláky - 349/33, 349/34, 349/35, 349/36

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit změnu funkčního využití a výstavbu bytových domů na p.č. 349/33, 349/34, 349/35, 349/36

Navržené řešení

Výstavba bytových domů byla vyhodnocena jako přípustná, při max. výšce 2NP + ustupující podlaží a zastavitelnosti max. 40%

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Usnesení č. 197/23 ze dne 26.6.2023 - lokalita Hamry – manželé Chudíkoví – p.č. 273/1 a st. 134/1

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit možnou změnu funkčního využití území z plochy zeleně soukromé do plochy smíšené obytné s omezením SO.O

Navržené řešení

Zadatel doložil stavební záměr, zpřesňující uspořádání pozemku. Záměr byl individuálně posouzen a shledán přípustným. Plocha smíšená obytná s omezením byla v přiměřeném rozsahu rozšířena do pozemku p.č. 273/1, celková zastavitelnost pozemku byla zachována.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Usnesení č.196/23 ze dne 26.6.2023 - lokalita Hamry – Ing. Michaela Bínová – p.č. st. 132/2, 259/1

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit možnou změnu funkčního využití z plochy zeleně veřejné do plochy smíšené obytné s omezením, v linii stávající zástavby.

Navržené řešení

Zadatel doložil stavební záměr, zpřesňující uspořádání pozemku. Záměr byl individuálně posouzen a shledán přípustným. Plocha smíšená obytná s omezením byla v přiměřeném rozsahu rozšířena do pozemku p.č. 259/1.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

Usnesení č.194/23 ze dne 26.6.2023 - lokalita Hamry manželé Hladíkoví) - p.č. st.134/2, 270/2, 272/4

Požadavky zastupitelstva:

Prověřit možnou změnu funkčního využití z plochy zeleně veřejné do plochy smíšené obytné s omezením.

Navržené řešení

Záměr výstavby rodinného domu mimo hranice stavební uzávěry byl individuálně posouzen a shledán přípustným. Plocha smíšená obytná s omezením byla v přiměřeném rozsahu rozšířena do pozemku p.č. 273/2.

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Změna č.22 ÚPnZ byla zpracována na základě žádostí vlastníků pozemků v řešených lokalitách.

1) Lokalita „Tyršova“

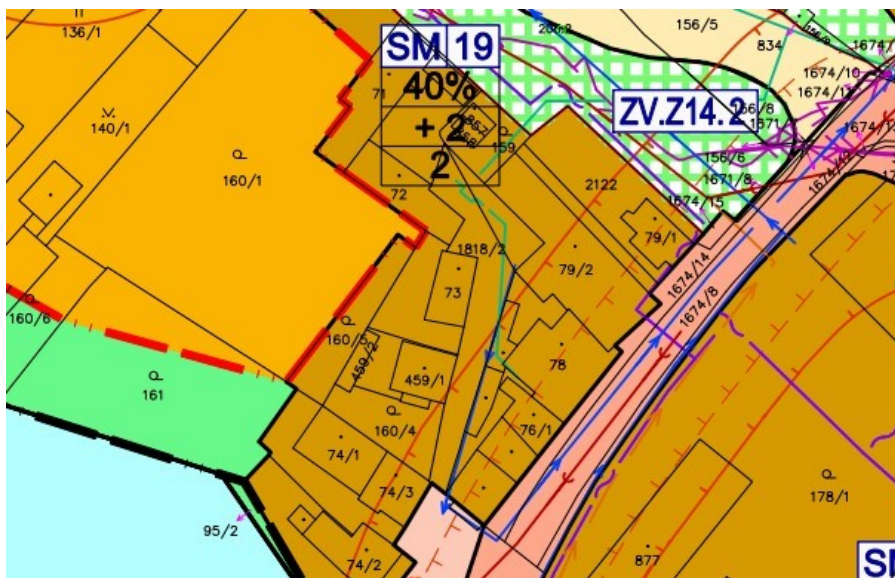
Na město Hluboká nad Vltavou se obrátila společnost VAV Development s.r.o., jako vlastník pozemků p.č. st.79/2, st.78 a st.76/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou se žádostí o změnu regulativu zastavěnosti ze stávajících 40% na 70%.

Pro stávající historickou zástavbu vlastních pozemků i přilehlého okolí je charakteristická rostlá urbanistická struktura s vysokou mírou využití území. Míra zastavěnosti přesahuje v současnosti 75%. Záměr navýšení zastavělosti v případě novostaveb či rekonstrukcí stávajících objektů až na 70% je z uvedeného důvodu možný, při zachování objemového i výškového charakteru stávající zástavby.

Z důvodu zachování charakteru stávající zástavby je předmětem změny č.22 stanovení prostorových regulativ pro výstavbu, s předpokladem zachování hmoty historicky nejcennějšího objektu na p.č. st.79/2. Navazující zástavba na pozemcích p.č. st.76/1, st.78 nemá výraznější stavebně historickou

hodnotu a lze předpokládat její demolici a náhradu novými objekty, při respektování stanovených regulativ.

Dopravní obsluha území předpokládána stávající z Tyršovy ulice, s rozšířením na normové poměry. Z důvodu zajištění průjezdnosti území (např. příjezd a obsluha vozidel IZS) přípustný provozní sjezd z ulice Nad parkovištěm. Návrh dopravního napojení z ulice Nad parkovištěm bude koordinován s případnými dalšími záměry v území.



Výřez z ÚPZ – před změnou

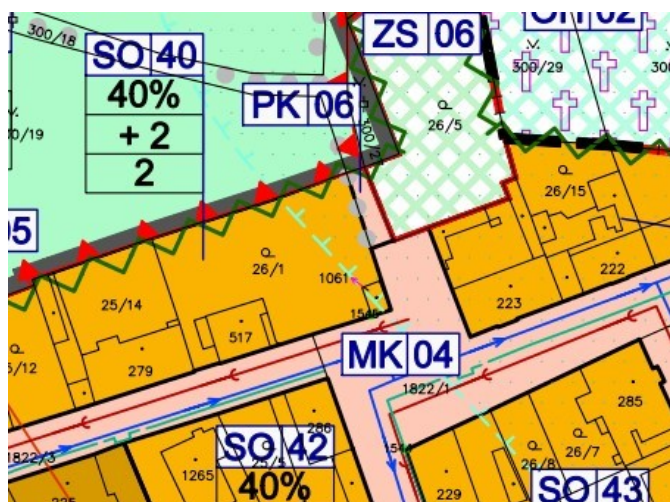
2) Lokalita „U hřbitova“

Na Město Hluboká nad Vltavou se obrátil pan Ing.arch. Martin Barták, vlastník rodinného domu na p.č. st.517 a přilehlých pozemků p.č.26/1, 1061 se žádostí o změnu regulativu týkajícího se minimálního rozměru nově vymezovaného pozemku ze 700m² na 500m² a tvaru střechy bez omezení sklonu. Důvodem je záměr vybudování samostatného jednopodlažního rodinného domu s plochou střechou, navazujícího na stávající rodinný dům.

Žadatel doložil hmotovou studii dokládající cílové uspořádání řešených pozemků se začleněním nového záměru do stávající urbanistické i objemové struktury.

S přihlédnutím k drobnému měřítku zástavby a charakteru navazujícího území je předložený záměr přípustný.

Záměr byl vyhodnocen a zapracován do změny č.16 ÚP Hluboká nad Vltavou, v rámci změny č.22 ÚPnZ jsou doprecizována regulativa pro výstavbu a obě dokumentace jsou uvedeny do souladu.



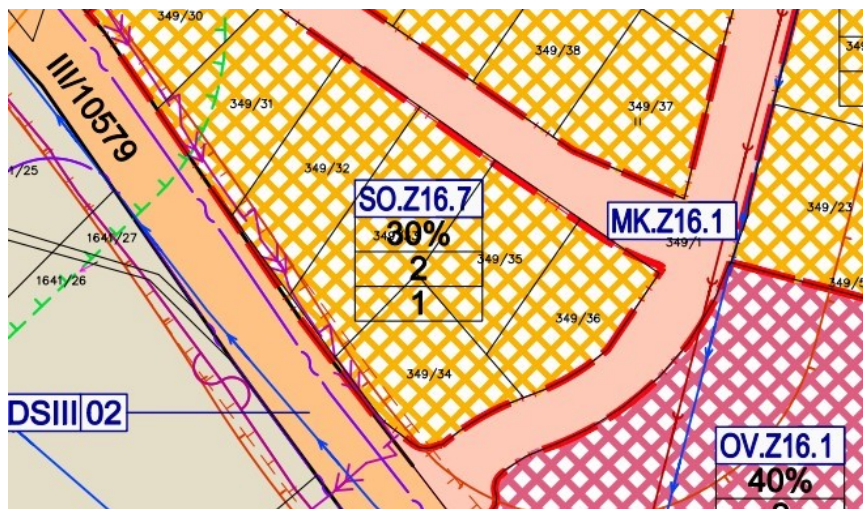
Výřez z ÚPZ – před změnou

3) Lokalita Pod paneláky

Předmětem řešení je nově se rozvíjející rezidenční čtvrť Pod Hůrkou. V prostoru mezi silnicí II/105 a silnicí III/10579 došlo v posledních letech k intenzivnímu rozvoji rodinné bytové výstavby doplněné vybaveností.

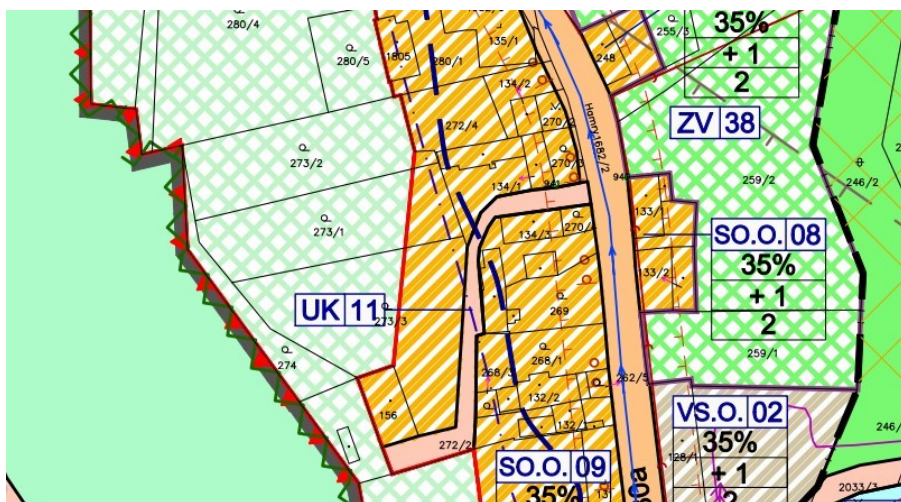
Vjezd do území je řešen novou křižovatkou se silnicí III. třídy. Při vjezdu, na křižovatce obou silnic II. a III. třídy byl v loňském roce dokončen retailový park, poskytující komerční služby širší veřejnosti z řad hlubockých občanů i přilehlého okolí. Podél silnice II/105 byla dokončena výstavba 3 bytových nízkopodlažních bytových domů, vhodně odcloňujících navazující rodinnou výstavbu od frekventované silnice II/105. Záměrem vlastníků je realizace obdobného bytového domu o dvou plných nadzemních podlažích a jednom ustupujícím podlaží na pozemcích přímo přiléhajících k vjezdu do území, v bezprostředním sousedství obchodní zóny. Tyto pozemky jsou dotčeny zvýšenou frekvencí dopravy a pro rodinnou výstavbu nejsou vhodné.

Záměr bytových domů je přípustný, domy odcloní přilehlé rodinné domy a vytvoří přirozený přechod mezi rodinnými domy a komerční zónou.



Výřez z ÚPZ – před změnou

4) Lokalita „Hamry“

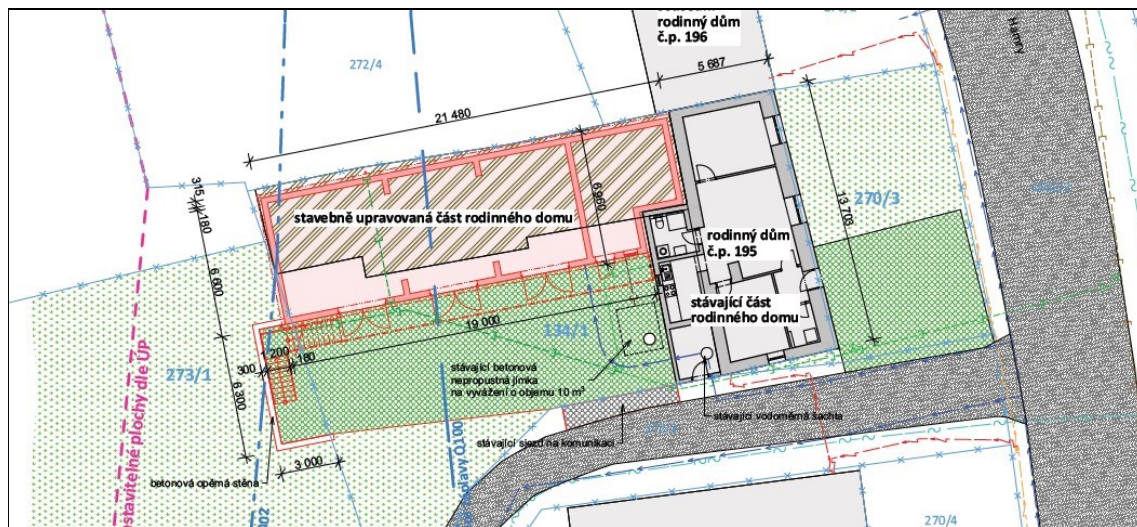


Výřez z ÚPZ – před změnou

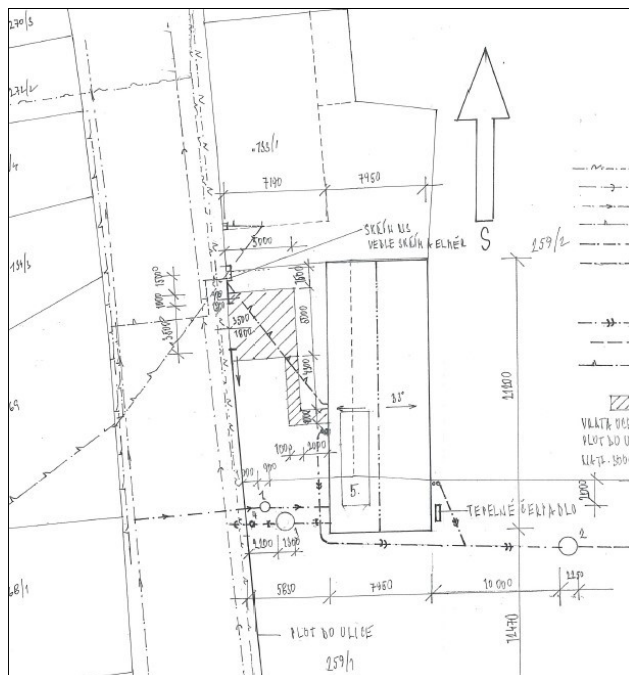
Na město Hluboká nad Vltavou se obrátili vlastníci pozemků p.č.st. 134/1, 273/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou - manželé Chudíkoví se žádostí o změnu funkčního využití dílčí části plochy ZS08 do plochy SO.O , z důvodu stavebních úprav a dvoupodlažní přístavby stávajícího rodinného domu směrem k zámeckému parku.

Žadatel doložil stavební záměr přístavby, která respektuje plošný i objemový charakter původní zástavby a je v dané lokalitě přípustný. Podmínkou je vybudování dostatečného počtu parkovacích stání na vlastním pozemku.

V průběhu zpracování změny č.22 došlo ke změnám hranic a značení pozemků v katastru nemovitostí, níže zakres stavu k datu zpracování návrhu pro opakované veřejné jednání (03 2024).



Na město Hluboká nad Vltavou se obrátil vlastník pozemků p.č. st. 132/2, 259/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou - Ing. Michaela Bínová se žádostí o rozšíření stávajícího rodinného domu na pozemku p.č. st. 133/2 na sousední pozemek p.č. 259/1, vymezený v rámci ÚPnZ jako plocha zezeň veřejná ZV38. Žadatelka doložila stavební záměr přístavby, která respektuje plošný i objemový charakter původní zástavby a je v dané lokalitě přípustný.

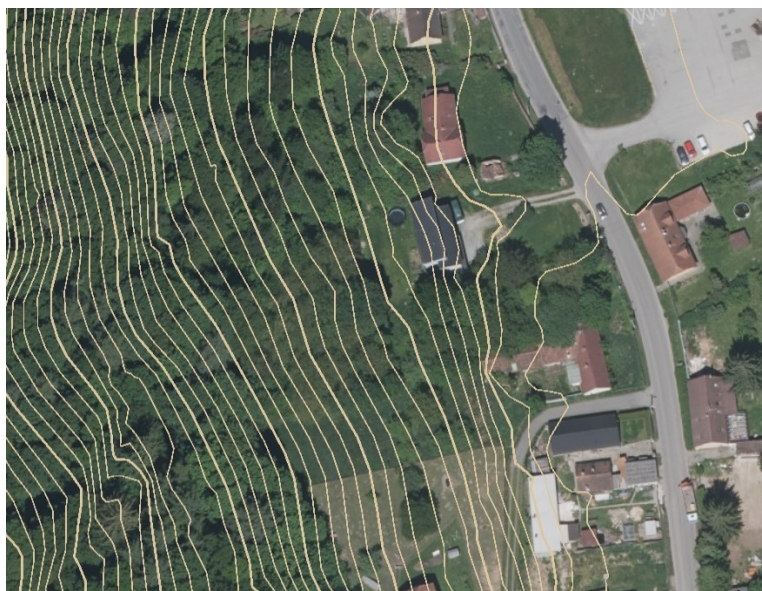


Ing. Bínová – stavební záměr

Na město Hluboká nad Vltavou se obrátili vlastníci p.č. st.134/2, 270/2, 272/4 v k.ú. Hluboká nad Vltavou manželé Hladíkoví se žádostí o rozšíření plochy SO.O na pozemek p.č. 273/2 vymezený v rámci ÚPnZ jako plocha zeleň soukromá ZS08. Původní rodinný dům na pozemku p.č. st.134/2 byl zdemolován.

Důvodem žádosti je záměr výstavby nového rodinného domu mimo hranice stavební uzávěry. Záměr je přípustný za podmínky, že dům bude osazen nejvýše na kótě 376,00 m.n.m, s výškou hřebene střechy max. 381,0m.n.; Uvedené omezení je stanoveno v zájmu zachování kompaktnosti zeleně svahu zámeckého vrchu, která je pro vnímání lokality určující.

Průběh svahu – viz následující snímek.



průběh vrstevnic – zámecký vrch

V průběhu zpracování změny č.22 došlo ke změnám hranic a značení pozemků v katastru nemovitostí, níže zákres stavu k datu zpracování návrhu pro opakované veřejné jednání (03 2024).



Požadavky na parkovací stání

Na základě požadavku pořizovatele, Města Hluboká nad Vltavou, byly v rámci změny ÚPnZ zpřesněny požadavky na minimální počty parkovacích stání u nově budovaných rodinných domů a bytových jednotek. Důvodem je narůstající absence dostatečného počtu parkovacích stání ve městě.

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.

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

Záměry řešené změnou ÚP jsou v souladu s platným ÚP Hluboká nad Vltavou. Vyhodnocení vlnění zastavitelných ploch bylo provedeno v rámci platného 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

Veřejné projednání návrhu Změny č.22 ÚPnZ se uskutečnilo 5.2.2024. V zákonem stanoveném termínu do 19. února 2024 došlo 10 následujících stanovisek dotčených orgánů.

1) **Ministerstvo průmyslu a obchodu** – souhlasí bez připomínek

2) **Ministerstvo obrany** – I. souhlasí s návrhem změny č. 22, navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. II. uplatňuje připomínku - požaduje upravit textovou část odůvodnění ve vazbě na OP RLP a na § 175 SZ.

Vyhodnocení a pokyn k návrhu:

Prověřit textovou část a doplnit poznámku: „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“ a dále text „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

Vypořádání:

Požadovaný text je součástí výrokové části ÚPnZ, není třeba dále doplňovat.

3) **Krajský úřad Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví**

I. OŽPaZ sděluje, že návrh nemůže mít významný vliv na EVL a NATURA 2000;

II. OŽPaZ na úseku ochrany přírody nemá žádné výhrady;

III. upozorňuje na chyby v textové části ve spojitosti s označením parcelních čísel dotčených pozemků.

Vyhodnocení a pokyn k úpravě návrhu:

Prověřit textovou část dle upozornění OŽP k p.č. v odst. 4 (SO.O.Z22.01) a v odst.5 (SO.O.Z22.02) stanoviska ze dne 30.1.2024

Vypořádání:

V průběhu zpracování změny č.22 ÚPnZ došlo ke změně hranic a značení pozemků v katastru nemovitostí, doplněno v odůvodnění.

4) **Ministerstvo životního prostředí** - s návrhem změny souhlasí bez požadavků.

5) **Krajská hygienická stanice** – s projednávaným návrhem změny se souhlasí

6) **Státní pozemkový úřad** – nemá připomínky a souhlasí

7) **Obvodní báňský úřad** – vydává souhlasné stanovisko

8) **Ministerstvo vnitra** – v lokalitě se nenachází území vymezené MV ČR

9) **Magistrát města České Budějovice, Odbor památkové péče** – upozorňuje na proces prohlašování objektů v lokalitě Tyršova za kulturní památku, kdy vlastník je povinen až do pravomocného rozhodnutí ministerstva kultury (ministra) chránit stavbu před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání.

Do pravomocného rozhodnutí ministerstva kultury (ministra) č.j. MK-S 10921/2022 OPP není odbor památkové péče Magistrátu města České Budějovice oprávněn uplatňovat námítky ke změně č.22 ÚPnZ

10) – **Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí**
– s návrhem změny č. 22 souhlasí bez připomínek z hlediska odpadů, SSL a OP.

Z hlediska vodohospodářského nemá připomínky k lokalitám: Pod Paneláky, U hřbitova a Tyršova. U lokality Hamry nesouhlasí a požaduje vyřešit napojení na veřejnou kanalizaci, která bude zakončena centrální ČOV. Dále upozorňuje na převážný výskyt v záplavovém území Q100.

Vyhodnocení a pokyn k úpravě návrhu:

Prověřit textovou část s doplněním požadavku vodohospodářů v lokalitě Hamry o vyřešení napojení na veřejnou kanalizaci, která by byla zakončena centrální ČOV.

Vypořádání:

Řešení odkanalizování bude provedeno prostřednictvím domovní ČOV, v souladu se stanoviskem MM OOŽP k novostavbě rodinného domu č.j. OOZP/6748/2022 Do ze dne 15.7.2022.

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

Námítky nebyly uplatněny.

II.j. Vyhodnocení připomínek

Veřejné projednání návrhu Změny č.22 ÚPnZ se uskutečnilo 5.2.2024. V zákonem stanoveném termínu do 19. února 2024 došly a 4 připomínky (P1 – P4), které byly vypořádány takto:

P1 – Veber Martin arch.

- 1) Upozornění na záměr JIKORD s.r.o.na rozšíření zastávky
Pokud se nejedná o ukončený limit území dle ÚAP, pak NELZE akceptovat
- 2) Požadavek na doplnění textu o existenci uliční čáry, kompoziční členění fasády, výšky okapních říms, sklony střešních rovin a výšku hřebene těchto stávajících památkově hodnotných objektů.
Do návrhu byly doplněny prvky prostorových regulativ.
- 3) Upozornění na označení „ghetto“ a navrhuje neutrálnější pojem „Židovská čtvrť“
Označení lokality bylo upraveno na „Židovská čtvrť“

P2 – Máša Václav Bc. + další podpisy občanů

- 1) Žádost, aby obsluha zóny byla zachována pouze z ulice Tyršova jako doposud:
 - a) vznikne tak další kolizní bod
 - b) toto řešení není vhodné
 - c) dojde k zabránění další zeleně uvnitř města
Pokud se nejedná o dopravně kolizní řešení, pak NELZE akceptovat.
- 2) Limity využití území doplnit o výšky parapetů, výšky hřebene, tvar střechy, členění fasády z důvodu zachování historického pohledu z jihu od Munického rybníka.
Do návrhu byly doplněny prvky prostorových regulativ.

P3 – Bíca Pavel + další podpisy občanů Židovské čtvrti

- 1) Žádost o zachování svěbytného charakteru zástavby Židovské čtvrti, odmítají riskovat poničení historického rázu.
Do návrhu byly doplněny prvky prostorových regulativ.
- 2) Požadují zpřísnit regulativ, údaje o specifikacích možných novostaveb či nástaveb a přístaveb stávajících objektů. Stanovení těchto limitů požadují zapracovat do části 1.b a zakotvit vybudování parkovacího stání pro obsluhu stavby pro bydlení přímo na pozemku pro bydlení
Do návrhu byly doplněny prvky prostorových regulativ.
- 3) Odmítáme navýšení kapacit souboru, pokud sledované parametry budou odpovídat doporučením příslušných norem.
Změna ÚPnZ stanovuje prvky plošné a prostorové regulace, spolu s požadavky na zajištění odpovídajícího počtu parkovacích stání na vlastních pozemcích, které omezují míru využití území
- 4) Zásadně nesouhlasíme s možností realizace případné pěší komunikace mimo plochy MK.04, SM.19 a SM.Z22.01, konkrétně omítáme dopravní trasy vedené přes stávající ZV.Z14.2 a ZV.271 nebo V (břeh Podhradského rybníka)
Přípustnost dopravního propojení z ulice Nad parkovištěm navržena v zájmu zajištění provozní dopravní obsluhy, vč. vozidel IZS
- 5) Soubor staveb byl prohlášen 28.8.2023 MK za kulturní památku čj. MK 49279/2023. OPP byl podán rozklad, který nebyl v současnosti uzavřen.
Konstatování probíhajícího procesu – nemá vliv na řešení změny ÚPnZ.

P4 – JIKORD s.r.o.

- 1) Připomínka k bodu SM.Z22.1 Tyršova – zřízení sjezdu ze stávající komunikace dojde ke zkrácení stávajícího autobusového zálivu, který funguje jako přestupní uzel. Přimlouváme se za prodloužení autobusového zálivu.

Pokud se nejedná o ukončený limit území dle ÚAP, pak NELZE akceptovat

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 8 stran (oboustranně potištěné str. 12-22).

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.