

Změna č. 12 územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou - Město

ZADÁNÍ

Pořizovatel:
Městský úřad Hluboká nad Vltavou
Odbor stavební a stavební úřad

Prosinec 2016

Obsah:

- a) Vymezení řešeného území
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
- g) Požadavky na asanace
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) Požadavky se závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů záměru obsaženého ve změně ÚPnZ na životní prostředí a pořizování této ÚPD spojí.
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPnZ a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- m) Požadavky vyplývající z územního plánu Hluboká nad Vltavou, Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a Politiky územního rozvoje ČR

Úvod

Zadání změny č. 12 územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou – Město (dále též jen „Změny“) je vypracováno v souladu s § 64 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle znění § 17 a přílohy č. 9 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území změny se nachází dle vydaného platného územního plánu Hluboká nad Vltavou (dále též jen „ÚP“) v levobřežní části města. Řešené území je totožné s původním ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a jeho vydaných, resp. schválených změn. Hranice řešeného území, která respektuje i schválené a vydané změny, je zakreslena v grafické příloze tohoto zadání.

Hlavním důvodem pořízení předmětné územně plánovací dokumentace (ÚPD) jsou pořizované změny č. 3, č. 4 a č. 6 územního plánu Hluboká nad Vltavou. Tyto změny vycházejí z projednané Zprávy o uplatňování územního plánu, schválené Zastupitelstvem města Hluboká nad Vltavou dne 22. 2. 2016. Změny č. 3, č. 4 a č. 6 ÚP zajišťují soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen ZÚR) a dále střety a problémy plynoucí z 3. úplné aktualizace územně plánovacích podkladů (ÚAP). Proto je žádoucí, aby územní plán zóny Hluboká nad Vltavou – Město byl v souladu s územním plánem v platném znění.

Funkční využití plochy dle ÚP:

Dle ÚP se území řešené změnou č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město nachází na levém břehu řeky Vltavy. Zastoupeny jsou zde především plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a tělovýchovu a sport. V menší míře jsou zde též plochy pro výrobu a skladování.

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 vydaného územního plánu Hluboká nad Vltavou:

Plochy smíšené obytné se specifickým využitím – stav, návrh:

Hlavní využití – bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti

Přípustné využití – 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 m²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.

Podmíněné využití – v případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I., II. a III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně přípustné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.

Nepřípustné využití – veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.)

Plošné regulativy – v ÚP stanovené regulativy byly pro svou přílišnou podrobnost, která nepřísluší této ÚPD (ÚP)) - § 43 odst. 3 stavebního zákona, ve vydané změně č. 1 ÚP upraveny. V návrhu Změny ÚPnZ budou dále zpřesněny.

Plochy smíšené obytné městské – stav

Hlavní využití – bydlení smíšené

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, vestavěná 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

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, výškové a prostorové regulativy - Při návrhu bude zohledněn charakter a výšková úroveň navazující zástavby.

Plochy bydlení - s omezením dostavby RD - stav

Hlavní využití – bydlení v rodinných domech. Omezení vyplývá z bezprostředního sousedství národní kulturní památky.

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 - Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace, samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.), povolování novostaveb bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání a povolování nástaveb, přístaveb a stavebních úprav již existujících staveb.

Plošné, výškové a prostorové regulativy – v ÚP stanovené regulativy svou přílišnou podrobností nepřísluší této ÚPD (ÚP)) - § 43 odst. 3 stavebního zákona. V návrhu Změny budou dále upřesněny.

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, komerční zařízení – stav, návrh

Hlavní využití - občanské vybavení

Přípustné využití - funkce poskytující veřejné, stravovací a ubytovací služby, bydlení, 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.

Nepřípustné využití - jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Plošné, výškové a prostorové regulativy - při návrhu bude zohledněn charakter a výšková úroveň navazující zástavby.

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – stav, návrh

Hlavní využití – sportování

Přípustné využití - provozování sportovních aktivit a zábavy, ubytování, stravování, rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití - ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.

Plošné, výškové a prostorové regulativy pro lokalitu OS 38 :

- regenerace lučního fondu
- zachování stávajícího terénního reliéfu, kvalitní stávající zeleně, současného ekosystému v území, vodotečí a kanálů
- pravidelná údržba zeleně i travnatých ploch
- zástavba přípustná v lokalitě ve vazbě na navrhované parkoviště i stávající sportovní areál
- lokalizace výstavby je orientační, po přesném zaměření a vytýčení inž. sítí lze staveniště posunout a to směrem severním, po západní hranici louky, přesné umístění stavby bude posuzováno individuálně
- výška zástavby 1 NP s možným podkrovím a využitím terénního zlomu mezi Podskalskou loukou a o obslužnou komunikaci (původní hráz)
- střechy sklonité min. 35⁰
- krytina skládaná černá či červenohnědá z přírodních materiálů
- zdivo režné, omítané či obkládané dřevem
- výplně otvorů dřevěné
- zástavbu řešit bez oplocení

V návrhu Změny budou výše uvedené regulativy prověřeny a případně upraveny – zpřesněny.

Plochy občanského vybavení – golf, stav

Hlavní využití – golf.

Přípustné využití - veřejná zeleň, drobné stavby související s golfem, nezbytná technická infrastruktura. Pod těmito stavbami se bude rozumět drobné stavby související s golfem

i dočasné stavby (krátkodobého charakteru) související s např. golfovými turnaji (různé stany či přístřešky).

Nepřípustné využití - ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy, stav, návrh

Hlavní využití – pohřbívání

Přípustné využití - parkově upravená veřejná prostranství, krajinná zeleň, přírodě blízké porosty a dřeviny, solitéry s podrostem bylin. Přípustné je osazovat drobnou architekturu, pomníky, hrobky, památníky, zřizovat stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, vývěsky), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury s provozem hřbitova související.

Nepřípustné využití - Veškeré využití neuvedené jako přípustné. Navazující zástavba musí respektovat ochranné pásmo hřbitova.

Plochy výroby a skladování - průmysl a drobná výroba, stav, návrh

Hlavní využití – výroba a skladování

Přípustné využití - výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod 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.

Nepřípustné využití - Samostatné bydlení všech forem, zařízení vyžadující mimořádnou ochranu ohrožující prostředí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásen 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.

Plošné, výškové a prostorové regulativy - v ÚP stanovené regulativy byly pro svou přílišnou podrobnost, která nepřísluší této ÚPD (ÚP) - § 43 odst. 3 stavebního zákona, ve vydané změně č. 1 ÚP upraveny. V návrhu Změny ÚPnZ budou dále zpřesněny.

Plochy technické infrastruktury, stav, návrh

Hlavní využití – technická infrastruktura

Přípustné využití - umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci a ČOV, elektřinu a fotovoltaické elektrárny, horkovody, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, vodohospodářské plochy, sběrné dvory apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím.

Nepřípustné využití - jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. 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).

Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích, stav, návrh

Hlavní využití - travnaté plochy s možností pěšího propojení

Přípustné využití - přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití - jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Plochy zeleně – park, stav

Hlavní využití – travnatá plochy s okrasnou zelení.

Přípustné využití - přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití - jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Plochy lesní, stav

Hlavní využití - Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

Přípustné využití - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních.

Podmíněné využití - Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody.

Pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy).

Nepřípustné využití - všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavby objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci).

Plochy vodní a vodohospodářské, stav, návrh

Hlavní využití – vodní plochy a toky

Přípustné využití - chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, pro rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba tech. infrastruktury.

Nepřípustné využití - jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, stav

Hlavní využití - intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.

Přípustné využití - přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, ornou půdu a plochy lesní) za splnění všech zákonných podmínek, zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), dále pěší, cyklistické a účelové komunikace, komunikace pro jízdu s potahem, na kole a pro jízdu na lyžích a na saních, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, zřizování drobných vodních nádrží, apod.

Podmíněné využití - realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků

Nepřípustné využití - pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné.

Plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy, přírodní a polopřírodní porosty

Hlavní využití – ostatní plochy.

Přípustné využití - plochy zařazené i nezařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody. Ve volné krajině je možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest, technické infrastruktury, zřizování menších vodních ploch, zalesnění. Doporučená je výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, atd.), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků).

Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek, apod.

Podmíněné využití - realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.

Nepřípustné využití - pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční, drážní:

Hlavní využití – zajištění dopravní přístupnosti

Přípustné využití – plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty doprovozné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, terminály, odstavná stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot. Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy pro umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití – jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Stávající pozemky nebo jejich části v řešeném území jsou součástí katastrálního území Hluboká nad Vltavou. Jejich výčet je totožný s původním schváleným ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a jeho schválených, resp. vydaných změn. Výčet dotčených pozemků může být ještě upřesněn v průběhu pořizování této změny.

- Požadavky na řešení:

Změna ÚPnZ stanoví ve smyslu § 61 stavebního zákona podrobné podmínky pro využití pozemků, tzn. zejména podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně veřejné infrastruktury. Cílem je zejména:

- zpracování všech aktuálních schválených, resp. vydaných změn původního ÚPnZ,
- převzít veřejně prospěšné stavby z ÚP, upřesnit jejich polohu a potřebnou územní rezervu včetně seznamu dotčených pozemků těmito stavbami,
- posoudit limity objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymežit plochy veřejného prostranství na **zastavitelných plochách**, kde tato povinnost vyplývá z vydaného územního plánu.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Primárně je řešené území určeno pro bydlení a občanskou vybavenost. řešeném území se ale nacházejí i plochy pro sport a rekreaci, plochy výroby a skladování a plochy s dalším funkčním využitím – viz. kapitola a).

Při zpracování změny budou převzaty a upřesněny závazné regulační prvky z vydaného ÚP – výšková hladina, max. procento zastavitelnosti pozemků, stavební čára, napojení na inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou hodnotu.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dnešní hodnoty řešeného území tkví jak v jeho zastavitelnosti, kterou navrhuje platný ÚP, tak i v trvale nezastavitelných plochách – zámecký park, Podskalská louka, hráze rybníků, aleje apod.

V návrhu změny budou navrženým řešením respektovány, chráněny a vhodným způsobem rozvíjeny ve vydaném územním plánu specifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách, bude stanoven charakter zástavby a koeficient zastavění – zastavitelné plochy.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V zastavitelných plochách bude řešeno:

- Veřejné komunikace:

Dopravní napojení **zastavitelných ploch** bude navrženo směrově v souladu s ÚP, tedy z místních páteřních komunikací. Na tyto místní komunikace budou napojeny

komunikace zajišťující dopravní obslužnost uvnitř řešeného území. Řešeny budou i pěší trasy.

- Inženýrské sítě - jednotlivé inženýrské sítě budou navrženy, při respektování základní koncepce dle ÚP a v souladu s požadavky jejich správců:
 - kanalizace splašková
 - kanalizace dešťová - srážkové vody z větší části zasakovat či akumulovat na pozemcích investorů.
 - vodovod
 - STL plynovod
 - el.energie včetně trafostanic

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO) - označené VPS a VPO již byly realizovány a ve zm. č. 12 ÚPnZ již nebudou uváděny

V návrhu změny budou převzaty veřejně prospěšné stavby z ÚP:

- D10 – navržená trasa silnice III tř. v severozápadní části města pro obsluhu zastavitelných ploch,
- V4 – navržený vodovod v centrální části města „U parkoviště“ pro zastavitelné plochy bydlení,
- V5 - navržený vodovod v severozápadní části města,
- V6 - navržený vodovod v severozápadní části města – **část realizována**
- K13 – navržená kanalizace splašková v jihozápadní části města pro odkanalizování stávajících ploch - **realizováno**
- K14 – navržený výtlak v jihozápadní části města,
- K15 - navržený výtlak v západní části města,
- K16 – navržená kanalizace jednotná v severní části města pro plochy zastavitelné, **část realizována**
- K17 - navržená kanalizace jednotná v severovýchodní části města pro plochy zastavěné
- K19 - navržená kanalizace jednotná v centrální části města pro plochy zastavitelné, - **realizováno**
- E12 – navržené kabelové vedení VN 22 kV a trafostanice v severovýchodní části města,
- E13 - navržené kabelové vedení VN 22 kV a trafostanice v severovýchodní části města,- **realizováno**
- P3 – navržená trasa STL plynovodu v severozápadní části města - **realizováno**
- PO1 – navržené ochranné hráze v centrální části města,
- PO2 – navržená vrata v hrázi v jižní části města – **část realizována**
- K18 . SV část města navržená kanalizace jednotná v severovýchodní části města pro plochy zastavěné
- E14 – kabelové vedení VN 22 kV v SV části města – **realizováno**
- E23 – kabelové vedení VN 22 kV u hotelu Parkhotel - **realizováno**

g) Požadavky na asanace

Není dán požadavek na asanace.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a zvláštních právních předpisů

Silné stránky – jsou v podstatě totožné s územím celého sídla Hluboká nad Vltavou:

- dobrá kvalita ovzduší
- kvalitní dopravní napojení
- výborná dostupnost obce s rozšířenou působností
- dostupnost základní technické infrastruktury
- dostupná občanská vybavenost – školy, zdravotní zařízení, obchodní a restaurační zařízení, sportoviště apod.

Slabé stránky – netýkají se řešeného území

Hrozby – ohrožení záplavami. To je však do značné míry eliminováno již realizovanými nebo navrženými protipovodňovými opatřeními.

Limity využití území:

- OP vodovodních řadů
- kanalizační řady
- OP VTL plynovodu
- OP STL plynovod
- OP elektrické vedení vzdušné
- OP elektrické vedení kabelové
- OP trafostanice
- OP telekomunikačního vedení
- OP komunikace II tř.
- OP komunikace III. tř.
- hranice stavební uzávěry VD Hněvkovice
- hranice záplavového území Q100
- OP radiolokačního prostředku RHT Třebotovice
- hranice 50 m od okraje lesa
- plochy lesní
- vodní plochy a toky
- OP ČOV
- OP hřbitova
- místní, regionální a nadregionální prvky ÚSES
- 2. zóna havarijního plánování JETE – 13 km
- OP vzletových a přibližovacích prostorů letiště Hosín
- nemovité kulturní památky
- Evropsky významná lokalita – Natura 2000

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které změna č. 12 ÚPnZ nahradí

V souladu s původním ÚPnZ se nepočítá, že tato pořizovaná změna nahradí územní rozhodnutí pro jednotlivé stavby.

j) Požadavky se závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů záměru obsaženého ve změně ÚPnZ na životní prostředí a pořizování této ÚPD spojí

Území řešené návrhem změny nezasahuje do prvků ÚSES místního, regionálního či nadregionálního významu, vymezených ve vydaném územním plánu ani do zvláště chráněného území (PP, PR) ani jeho ochranného pásma. Návrh změny, v souladu

s vydaným územním plánem, nebude ani jakýmkoliv způsobem zasahovat do evropsky významné lokality. Hlavním posláním této změny je zapracování všech aktuálních změn územního plánu, tj. změn č. 3, 4 a 6 do ÚPnZ. Nedojde tedy k návrhu nových zastavitelných ploch oproti územnímu plánu, s výjimkou těch, které budou převzaty z uvedených změn ÚP Hluboká nad Vltavou (po jejich vydání).

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vyplnou případně ze závěrů projednání tohoto zadání a návrhu změny.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPnZ a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a jeho odůvodnění bude zpracován v souladu s § 61, § 65 a následujících stavebního zákona, § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, přílohy č.11 této vyhlášky a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Výkresy grafické části návrhu změny budou zpracovány v měřítku 1:2 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:5 000, příp. 1 : 10 000.

Počet paré:

- Návrh pro společné jednání 1 paré
- Návrh pro veřejné projednání 1 paré
- Čistopis 4 paré

Projektant je vázán při zpracování změny metodikou a názvoslovím dle vydaného územního plánu.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a Politiky územního rozvoje ČR

- Z vydaného územního plánu v platném znění vyplývá pro dané území změny č. 12 ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město respektovat 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 bude aktuální seznam veřejně prospěšných staveb pro řešené území a limity využití území.
- Řešené území náleží do území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále též jen „ZÚR“). Město Hluboká nad Vltavou a tudíž i řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice převzaté z PÚR ČR 2008 ve znění 1. Aktualizace a v zásadách územního rozvoje v platném znění zpřesněné. Z uvedené územně plánovací dokumentace se řešeného území týká nadregionální biokoridor NBK 118 Hluboká obora – Dívčí Kámen, upřesněný ve změně č. 3 územního plánu.
- Řešené území dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění 1. Aktualizace leží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje, protože

z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.