

změna č.4 územního plánu

HRADCE

návrh pro společné jednání 05/2026

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU HRADCE	6
---	----------

OBSAH – ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	21
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	21
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	24
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	25
5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HRADCE	31
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	32
7 sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	32
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	33
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	33
10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	37
11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	37
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	37
13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	38
14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	38

ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU HRADCE

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624

Objednatel:

Obec Hradce

Pořizovatel:

Obecní úřad Hradce

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Hradce

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

...

pořizovatel:

Obecní úřad Hradce

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU HRADCE

Územní plán Hradce, v platném znění se v textové části mění následovně:

- [1] V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se ruší text „na výkrese základního členění území, a to ke dni 31. 10. 2008“ na nové „v grafické části, a to ke dni 31. 12. 2025“. Dále se v této části ruší text „z hranice zastavěného území dané Urbanistickou studií Hradce a z Průzkumů a rozborů.“ a nahrazuje se textem „z posledního úplného znění územního plánu, z aktuální katastrální mapy a ortofota.“
- [2] Mění se název kapitoly „2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ na nový „2. Základní koncepce rozvoje území obce“
- [3] Mění se název kapitoly „3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ na nový „3. Urbanistická koncepce“
- [4] V kapitole 3. Urbanistická koncepce se ruší tabulka lokalit zastavitelných ploch a nahrazuje se tabulkou novou

Lokality ploch změn - Hradce

Číslo plochy	Funkční typ	Výměra	Max. počet RD	Min. výměra pozemku
Zastavitelné plochy				
Z.1	SU	1,20 ha	3 RD	2 500 m ²
Z.3	SU	1,31 ha	3 RD	2 500 m ²
Z.4	SU	1,74 ha	3 RD	2 500 m ²
Z.5	SU	0,26 ha	1 RD	2 000 m ²
Z.8a	ZZ	0,35 ha		
Z.8b	OU	0,03 ha		
Z.9a	SU	0,32 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.9b	PU	0,24 ha		
Z.10	RU	0,37 ha		
Z.11	BU	0,59 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.12	SU	0,49 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.13	BU	0,27 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.16	BU	0,62 ha	2 RD	2 500 m ²
Z.17	ZZ	0,42 ha		
Z.18a	BU	0,56 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.18b	ZZ	0,48 ha		
Z.21	SU	0,31 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.22	SU	0,27 ha	1 RD	2 500 m ²
Z.25	TU	0,13 ha		
Z.27	OU	0,03 ha		
Z.28	SU	0,23 ha	1 RD	2 000 m ²
Z.29	SU	0,37 ha	1 RD	1 200 m ²
Z.30	ZZ	1,05 ha		
Z.31a	RU	0,83 ha		
Z.31b	PU	0,08 ha		

Z.32	SU	0,15 ha	1 RD	1 200 m ²
Z.33	PU	0,29 ha		
Z.34	PU	0,01 ha		
Z.35	PU	0,02 ha		
Z.36	PU	0,04 ha		
Plochy transformace				
T.14b	BU	0,26 ha	2 RD	1 200 m ²
T.23	SU	0,52 ha	1 RD	2 500 m ²
Plochy změn v krajině				
K.1	MU	0,41 ha		
K.2	MU	1,45 ha		
K.3	MU	0,05 ha		
K.4	MU	0,92 ha		
K.6	MU	1,15 ha		
K.24	WU	0,10 ha		
K.26	WU	0,09 ha		
K.27	MU	0,45 ha		

- [5] V kapitole 3. Urbanistická koncepce v názvu podkapitoly b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší text „*přestavby*“ a nahrazuje se textem novým „*transformace*“.
- [6] V kapitole 3. Urbanistická koncepce v podkapitole b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší text „*přestavby*“ a nahrazuje se textem „*transformace*“. Dále se v této části ruší text „*přestaveb*“ a nahrazuje se textem „*transformace*“.

Dále se v této části ruší text:

Přestavbové plochy jsou vymezeny dvě:

- P1 - plocha současných zahrádek, návrh plochy pro bydlení – v RD (plocha 14A,B)
- P2 – plocha současných zahrad u usedlostí, návrh ploch pro smíšené bydlení (plocha 23).

a nahrazuje se textem novým:

Plochy transformace jsou vymezeny dvě:

- T.14b - plocha současných zahrádek, návrh plochy pro bydlení v RD (plocha BU)
- T.23 – plocha současných zahrad u usedlostí, návrh ploch pro smíšené obytné (plocha SU).

- [7] Mění se název kapitoly „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“ na nový „4. Koncepce veřejné infrastruktury“
- [8] V podkapitole **4b) koncepce technické infrastruktury** se v části **Zásobování vodou** zcela vypouští text „Výjimku tvoří lokalita 19, kde je možnost řešit zásobování vodou individuálně.“

- [9] V podkapitole **4b) koncepce technické infrastruktury** se v části **Odkanalizování** zcela vypouští text „Výjimku tvoří lokalita 19, kde je možnost řešit zásobování vodou individuálně.“
- [10] Mění se název kapitoly „5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně“ na nový „5. Koncepce uspořádání krajiny“
- [11] V podkapitole 5b) návrh ÚSES se ruší text:

„Na území obce zasahují dvě lokální biocentra vymezená ("Pod Robolovým" kopcem u Dehtářského potoka a široké údolí jižně Hradců s vlhkými loukami). Biocentra jsou vzájemně propojena biokoridory (pokračujícími i mimo území), sledujícími převážně vodní toky s břehovými porosty.“

a nahrazuje se textem novým:

„Do území obce zasahuje pět lokálních biocenter, která jsou vzájemně propojená biokoridory (pokračujícími i mimo území). Návrh ÚSES je aktualizován změnou č. 4 územního plánu a je uveden do souladu s plánem ÚSES ORP České Budějovice.“

Dále se v této části ruší tabulka Prvky ÚSES v řešeném území a nahrazuje se tabulkou novou:

označení	typ	číslo	název
LBC.0289	LBC	0289	Hradce
LBC.0295	LBC	0295	Pod Robolovým kopcem
LBC.2039	LBC	2039	Planiny
LBC.2052	LBC	2052	Čihadlo
LBC.2109	LBC	2109	Dehtářský potok I
LBK.0441	LBK	0441	Dehtářský potok II
LBK.0452	LBK	0452	Homolský potok I
LBK.0453a	LBK	0453a	U Veverků - Dubský potok I
LBK.0453b	LBK	0453b	U Veverků - Dubský potok I
LBK.0459	LBK	0459	Hastrman
LBK.0460a	LBK	0460a	Dehtářský potok I
LBK.0460b	LBK	0460b	Dehtářský potok I
LBK.0462	LBK	0462	Pod Hradci
LBK.2027	LBK	2027	Švehlany
LBK.2094	LBK	2094	U Zajíčka
LBK.2097	LBK	2097	Pod čihadlem

- [12] Mění se název kapitoly „6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby,

stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)" na nový „6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití"

- [13] V kapitole 6. v podkapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se ruší text:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- I - plochy bydlení – v RD**
- II - plochy bydlení – zahrady a sady**
- III - plochy smíšené obytné**
- IV - plochy rekreace**
- V - plochy občanského vybavení**
- VI - plochy veřejných prostranství**
- VII - plochy technické infrastruktury**

Nezastavěné území:

- VIII - plochy zemědělské – orná půda**
- IX - plochy zemědělské – travní fond**
- X - plochy lesní**
- XI - plochy přírodní**
- XII - plochy vodní a vodohospodářské.**

a nahrazuje se textem novým:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- BU – bydlení všeobecné**
- ZZ – zeleň zahradní a sadová**
- SU – smíšené obytné všeobecné**
- RU – rekreace všeobecná**
- OU – občanské vybavení všeobecné**
- PU – veřejná prostranství všeobecná**
- TU – technická infrastruktura všeobecná**

Nezastavěné území a plochy změn v krajině:

- AP – orná půda**
- AL – trvalé travní porosty**
- LU – lesní všeobecné**
- MU – smíšené krajinné všeobecné**
- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné**

Plochy dopravní infrastruktury

- DS.m – doprava silniční – místní komunikace**
- DS.u – doprava silniční – účelové komunikace**

- [14] V podkapitole 6b) Ustanovení přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití (platí pro navrhované stavby a jejich změny v zastavěném území i zastavitelných plochách) se mění názvy ploch s rozdílným způsobem využití:

Původní název **I - plochy bydlení – v RD**

se mění na název nový **BU – bydlení všeobecné**

V této části se dále ruší text „- minimální velikost stavebního pozemku pro jeden RD v zastavitelných plochách a v plochách přestavby č.1 - 32 je stanovena v tabulce „Lokality zastavitelných (rozvojových) ploch – Hradce“, kap. 3, s tolerancí 20 m².

- *minimální velikost stavebního pozemku pro jeden RD v zastavěném území, tzn. na pozemcích u stávajících RD, bude min. 1000 m², s tolerancí 20m².*
- *stavby budou pouze přízemní, popř. s obytným podkrovím, se symetrickým zastřešením, sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu 35 – 45°, s výškou hřebene max. 9m, krytina tašková, přesahy střechy minimální*
- *zastavitelnost pozemku do 20%*
- *odstupy RD od hranice pozemků min. 10 m se stanovují pro rozvojové lokality č. 16, 18 a 20.*
- *fasády budou barvy bílé nebo světle tónované, bez použití lesklých obkladů*
- *oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,8 m vysoké (vč. podezdívky)*
- *zástavba bude umístována min. 20 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich.*
- *domky budou jednoduchých hmot, štíty plné rovné či valbové, do ulice plné na stavební čáru."*

a nahrazuje se textem novým:

- | | |
|---|---|
| minimální velikost stavebního pozemku pro 1 RD | <ul style="list-style-type: none"> • <i>v zastavitelných plochách a plochách transformace – dle tabulky „Lokality ploch změn – Hradce“, kap. 3, s tolerancí 20 m²</i> • <i>v zastavěném území – min. 1000 m², s tolerancí 20 m²</i> |
| výška stavby | <ul style="list-style-type: none"> • <i>stavby budou pouze přízemní, popř. s obytným podkrovím,</i> • <i>s výškou hřebene max. 9 m</i> |
| zastřešení | <ul style="list-style-type: none"> • <i>se symetrickým zastřešením, sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu 35 – 45°,</i> • <i>krytina tašková,</i> • <i>přesahy střechy minimální</i> |
| prostorové uspořádání | <ul style="list-style-type: none"> • <i>domky budou jednoduchých hmot, štíty plné rovné či valbové, do ulice plné na stavební čáru</i> • <i>odstupy RD od hranice pozemků min. 10 m se stanovují pro rozvojové lokality č. 16, 18 a 20</i> • <i>zástavba bude umístována min. 20 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich.</i> |
| zastavitelnost pozemku | <ul style="list-style-type: none"> • <i>do 20 %</i> |
| fasáda | <ul style="list-style-type: none"> • <i>fasády budou barvy bílé nebo světle tónované, bez použití lesklých obkladů</i> |
| oplocení | <ul style="list-style-type: none"> • <i>oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,6 m vysoké (vč. podezdívky).</i> • <i>výška podezdívky maximálně 0,5 m.</i> |

Původní název **II - plochy bydlení – zahrady a sady**

se mění na název nový **ZZ – zeleň zahradní a sadová**

V této části se dále ruší text „- velikost jedné zahrady (pozemku) min. 1000 m²

- stavby pouze přízemní, max. do 50 m² zastavěné plochy
- stavby se symetrickým zastřešením, sedlovou, popřípadě valbovou střechou, o sklonu 35 – 45°
- tašková krytina
- zastavitelnost pozemku do 5 %
- oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,5 m vysoké (vč. podezdívky) s využitím dřevěných materiálů."

a nahrazuje se textem novým:

- minimální velikost pozemku** • velikost jedné zahrady (pozemku) min. 1000 m²
- výška stavby** • stavby budou pouze přízemní
- zastřešení** • se symetrickým zastřešením, sedlovou, popřípadě valbovou střechou o sklonu 35 – 45°
• krytina tašková
- prostorové uspořádání** • stavby budou mít rozlohu max. do 50 m² zastavěné plochy
- zastavitelnost pozemku** • do 5 %
- oplocení** • oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,6 m vysoké (vč. podezdívky).
• s využitím dřevěných materiálů
• výška podezdívky maximálně 0,5 m.

Původní název **III - plochy smíšené obytné**

se mění na název nový **SU – smíšené obytné všeobecné**

V této části se dále ruší text „- minimální velikost stavebního pozemku pro jeden RD v zastavitelných plochách a v plochách přestavby č.1 - 32 je stanovena v tabulce „Lokality zastavitelných (rozvojových) ploch – Hradce“, kap. 3, s tolerancí 20 m²

- minimální velikost stavebního pozemku pro jeden RD nebo jednu rekreační chalupu v zastavěném území, tzn. na pozemcích u stávajících RD, bude min. 1000 m², s tolerancí 20 m²

- odstup staveb od hranice pozemku min. 10 m se stanovuje pro rozvojové lokality č. 1, 3, 4 a 21

- štíty budou orientovány ke komunikaci, max. vzdálenost objektů od komunikace 40 m

- stavby do 1 NP, výjimečně při přestavbě až 2 NP, se střechou o sklonu 40 – 45°, s výškou hřebene max. 10 m, poměr výšky spodní části k výšce střechy nesmí být větší než 1,0, krytina tašková červená

- převládající bude barva fasád bílá, popř. světlá lehce tónovaná

- zastavitelnost pozemku do 25 %

- zástavba bude umístována min. 20 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich."

a nahrazuje se textem novým

- minimální velikost stavebního pozemku pro 1 RD**
 - v zastavitelných plochách a plochách transformace – dle tabulky „Lokality ploch změn – Hradce“, kap. 3, s tolerancí 20 m²
 - v zastavěném území pro jeden RD nebo jednu rekreační chalupu, tzn. na pozemcích u stávajících RD – min. 1000 m², s tolerancí 20 m²
- výška stavby**
 - stavby do 1 NP, výjimečně při přestavbě až 2 NP,
 - výška hřebene max. 10 m
 - poměr výšky spodní části k výšce střechy nesmí být větší než 1,0
- zastřešení**
 - o sklonu 40 – 45°,
 - krytina tašková červená
 - přesahy střechy minimální
- prostorové uspořádání**
 - štíty budou orientovány ke komunikaci, max. vzdálenost objektů od komunikace 40 m
 - odstupy staveb od hranice pozemků min. 10 m se stanovují pro rozvojové lokality č. 1, 3, 4 a 21
 - zástavba bude umístována min. 20 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich.
- zastavitelnost pozemku**
 - do 25 %
- fasáda**
 - převládající bude barva fasád bílá, popř. světlá lehce tónovaná
- oplocení**
 - oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,6 m vysoké (vč. podezdívky).
 - výška podezdívky maximálně 0,5 m.

Původní název **IV - plochy rekreace**

se mění na název nový **RU – rekreace všeobecná**

V této části se dále ruší text „- velikost pozemku min. 500 m²

- odstup staveb od hranice pozemku min. 5 m

- stavby do 1 NP, se střechou o sklonu 35 – 45°, s výškou hřebene max. 8 m, krytina tašková

- zastavitelnost pozemku do 20 %

- zástavba bude umístována min. 10 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich

- zástavba bude umístována min. 15 m od kraje místních komunikací.“

a nahrazuje se textem novým:

- minimální velikost pozemku**
 - velikost pozemku min. 500 m²
- výška stavby**
 - stavby do 1 NP
 - výška hřebene max. 8 m

- zastřešení***
 - *střecha o sklonu 35 – 45°*
 - *krytina tašková*

- prostorové uspořádání***
 - *odstup staveb od hranice pozemku min. 5 m*
 - *zástavba bude umístována min. 10 m od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich*
 - *zástavba bude umístována min. 15 m od kraje místních komunikací*

- zastavitelnost pozemku***
 - *do 20 %*

- oplocení***
 - *oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,6 m vysoké (vč. podezdívky).*
 - *výška podezdívky maximálně 0,5 m.*

Původní název ***V - plochy občanského vybavení***

se mění na název nový ***OU – občanské vybavení všeobecné***

V této části se dále ruší text „- objekty musí být přízemní (s možností podkroví), s max. výškou hřebene do 10 m a okapové římsy do 5 m nad úroveň terénu

- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) do 40%

- velikost jednotlivých objektů max. 15 x 30 m"

a nahrazuje se textem novým:

- výška stavby***
 - *objekty musí být přízemní (s možností podkroví)*
 - *výška hřebene do 10 m a okapové římsy do 5 m nad úroveň terénu*

- zastřešení***
 - *nebudou použity lesklé materiály (lesklé obklady, plechy).*

- prostorové uspořádání***
 - *velikost jednotlivých objektů max. 15 x 30 m*

- zastavitelnost pozemku (popř. areálu)***
 - *do 40 %*

- fasáda***
 - *nebudou použity lesklé materiály (lesklé obklady, plechy).*

- oplocení***
 - *oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,6 m vysoké (vč. podezdívky).*
 - *výška podezdívky maximálně 0,5 m.*

Původní název ***VI - plochy veřejných prostranství***

se mění na název nový **PU – veřejná prostranství všeobecná**

Původní název **VII - plochy technické infrastruktury**

se mění na název nový **TU – technická infrastruktura všeobecná**

V této části se dále ruší text „- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) do 50 %
- na fasádách a střeších nebudou použity lesklé materiály (lesklé obklady, plechy).
- stavby výškové (stožáry apod.) budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu.“

a nahrazuje se textem novým

- | | |
|--|---|
| výška stavby | • stavby výškové (stožáry apod.) budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu. |
| zastřešení | • nebudou použity lesklé materiály (lesklé obklady, plechy). |
| zastavitelnost pozemku (popř. areálu) | • do 50 % |
| fasáda | • nebudou použity lesklé materiály (lesklé obklady, plechy). |

Původní název **VIII - plochy zemědělské – orná půda**

se mění na název nový **AP – orná půda**

Původní název **IX - plochy zemědělské – travní fond**

se mění na název nový **AL – trvalé travní porosty**

Původní název **X - plochy lesní**

se mění na název nový **LU – lesní všeobecné**

Původní název **XI - plochy přírodní**

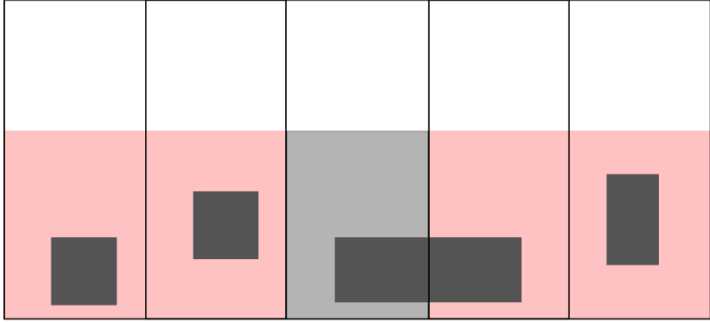
se mění na název nový **MU – smíšené krajinné všeobecné**

Původní název **XII - plochy vodní a vodohospodářské**

se mění na název nový **WU – vodní a vodohospodářské všeobecné**

[15] Za podkapitulu 6c) se vkládá podkapitola nová:

6d) Obecné podmínky prostorového uspořádání včetně charakteru a struktury budoucí zástavby

Regulace	Popis regulace
Bytové jednotky	Rodinné domy budou mít maximálně jednu bytovou jednotku.
Oplocení	<p>Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou nebo plotem, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.</p> <p>Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,6 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku. Maximální výška neprůhledné části plotu včetně případné podezdívky může být maximálně 0,5 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.</p>
Zastavitelnost pozemku	<p>Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíváno procento zastavitelnosti pozemku. Jedná se o procento všech zpevněných ploch a stanovuje se z výměry stavebního pozemku.</p> <p>Do zpevněných ploch se započítává i zatravněvací dlažba, ecorastr, plochy určené pro komunikace vč. pěších, plochy pro parkování, odstavování vozidel, terasy, zahradní domky apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a případnou schopnost vsakování.</p>
Minimální velikost stavebního pozemku	<p>Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Do minimální velikosti stavebního pozemku se nezapočítává plocha pozemku mimo vymezenou zastavitelnou plochu.</p> <div style="margin-top: 10px;"> <p> hranice pozemku zastavitelná plocha minimální velikost stavebního pozemku </p> </div>  <p>The diagram illustrates five plots (numbered 1 to 5) showing the relationship between the plot boundary, the buildable area, and the minimum building footprint. Plot 1 shows a small footprint within a larger buildable area. Plot 2 shows a footprint that is larger than the buildable area, indicating it is not allowed. Plot 3 shows a footprint that exactly matches the buildable area. Plot 4 shows a footprint that is larger than the buildable area but still within the plot boundary. Plot 5 shows a footprint that is larger than the buildable area and also extends beyond the plot boundary.</p>

Maximální výška	<p>Stanovuje se v metrech nad původním, rostlým terénem.</p> <p>Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby (hřebeni), přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody, výdechy TZB, zábradlí.</p> <p>Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací.</p>
-----------------	---

[16] V názvu kapitoly **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** se vypouští text „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

[17] V podkapitole 7a) se vypouští text:

„A – rozšíření místních komunikací

A1 – vjezd do obce

A2 – příjezd západ

A3 – jižní spojka

A4 – průjezd obcí

A5 – průjezd jih

A6 – MK k samotám

B – vodovodní řady

B1 – severní větev

B2 – západní větev

B3 – východní větev

B4 – jižní spojka

B5 – vodní zdroj a propojení

B6 – přívod k samotám

B7 – rozvody samoty

C – kanalizační řady

C1 – severní větev

C2 – svod na ČOV

C3 – jižní větev

C4 – střední větev

D – čištění odpadních vod

D1 – ČOV Hradce

D2 – usazovací rybník Hradce

D3 – ČOV s rybníkem Samoty

E – vedení VN vč. trafostanic

E1 – větev sever vč. TS

E2 – větev Samoty vč. TS

*F – propojující nové místní komunikace
F1 – propojení u pionýrského tábora
F3 – propojení Samoty*

*G – odstavné a parkovací plochy
G1 – parkování u chatové lokality – min. 6 míst
G2 – parkování - severní okraj obce – min. 4 místa
G3 – parkoviště centrum – min. 4 místa
G4 – parkoviště jih – min. 4 místa."*

a nahrazuje se textem novým:

*„VT.1 – ČOV Hradce
VT.2 – usazovací rybník Hradce
VT.3 – ČOV s rybníkem Samoty"*

- [18] Kapitola **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů § 8 katastrálního zákona** se zcela vypouští
- [19] V kapitole **9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** se vypouští text *„stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti"*
- [20] V podkapitole 9a) Seznam ploch k prověření územní studií (viz výkres Základní členění území) se ruší text:
- plocha 3 – rozvojová lokalita - smíšená obytná
 - plocha 4 – rozvojová lokalita - smíšená obytná
 - plocha 13 – rozvojová lokalita – bydlení – v RD
 - plocha 20A – rozvojová lokalita - bydlení – v RD
 - plocha 21 – rozvojová lokalita - smíšená obytná.
- a nahrazuje se textem novým:
- US.1 - plocha Z.3 – rozvojová lokalita - smíšená obytná
US.2 - plocha Z.4 – rozvojová lokalita - smíšená obytná
- [21] V podkapitole 9b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence se mění název této kapitoly na nový *„Stanovení lhůty pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování"*. Dále se v této části ruší text *„Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 10 let od schválení tohoto ÚP."* a nahrazuje se textem novým *„Lhůta pro vložení územních studií do národního geoportálu územního plánování v souladu se stavebním zákonem, v platném znění, se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu Hradce."*
- [22] Kapitola **10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části** se zcela vypouští

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 4 územního plánu Hradce uvádí stávající územní plán Hradce do jednotného standardu v souladu s platnými právními předpisy. Změna dále řeší úpravu podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle územního plánování popsány v § 38 stavebního zákona, které změna č. 4 územního plánu Hradce, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré cíle územního plánování. Popsány jsou proto pouze cíle týkající se změny č. 4 územního plánu Hradce.

Soustavné a komplexní řešení využití území a udržitelný rozvoj

Změna zpřesňuje prostorové uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby úprava staveb či výstavba respektovala stávající urbanistickou strukturu. Tím je zajištěno komplexní řešení využití území a udržitelný rozvoj.

Zajištění předpokladů udržitelného rozvoje a vyhodnocení rozvojového potenciálu území

Úprava prostorových regulací předchází znehodnocení rozvojového potenciálu území. Cílem je usměrnění rozvoje do podoby, která je dlouhodobě udržitelná a nezatěžuje území v konfliktu s historickým či krajinným kontextem.

Zvyšování kvality vystavěného prostředí a vytváření harmonického prostředí sídel

Nastavením přísnějších prostorových podmínek dochází k posílení stávajícího prostředí. Regulace eliminuje riziko vzniku pohledových bariér a nevhodných dominant, čímž přímo přispívá k estetické a funkční kvalitě veřejného prostoru a prostředí sídel.

Ochrana a rozvoj hodnot území a ochrana krajiny

Změna prioritně chrání identifikované urbanistické a architektonické hodnoty. Úprava parametrů je nezbytným nástrojem pro zamezení znehodnocení veřejného prostranství nevhodnými zásahy. Opatření zajišťuje harmonické propojení zastavěného území s okolní krajinou a chrání její přirozený charakter před nekonceptními zásahy.

Koordinace veřejných zájmů a ochrana veřejného zájmu

Cíl koordinace veřejných zájmů je naplněn prostřednictvím nových regulačních pravidel, která jasně definují limity pro výstavbu a oplocování pozemků s ohledem na prostupnost a vzhled krajiny. Omezením nekontrolované výstavby je zajištěna ochrana veřejného zájmu na zachování integrity veřejného prostoru jako celku.

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. písm. a)

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy změna č. 4 územního plánu Hradce využívá.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.

V rámci dlouhodobé urbanistické koncepce dochází ke stabilizaci dotčených funkčních ploch. Zpřesněním prostorových podmínek je zajištěno, že rozvoj nebude v rozporu s charakterem sídla jako celku. Úprava chrání urbanistickou integritu a brání vzniku nekoncepčních zásahů.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. písm. c)

Změna č. 4 územního plánu Hradce reaguje na požadavky na budoucí stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna zohledňuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství. písm. d)

Změna naplňuje tento úkol stanovením konkrétních limitů prostorového uspořádání, které jsou nezbytné pro zajištění architektonické a estetické kvality stávající i nové výstavby. Tyto požadavky jsou v souladu s cílem vytvářet vyvážené a kvalitní prostředí, kde nová zástavba svým objemem a řešením nebude znehodnocovat okolí, ale funkčně a esteticky jej doplní.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch. písm. e)

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů písm. f)

vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro obnovu a
písm. g) rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu
písm. h) změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je stanovovat pořadí provádění změn
písm. i) v území.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je koordinovat veřejné zájmy a
písm. j) podněty na provedení změn v území.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vymezovat veřejně prospěšné
písm. k) stavby a veřejně prospěšná opatření.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vytvářet a stanovovat podmínky pro
písm. l) snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je uplatňovat požadavky na adaptaci
písm. m) sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je prověřovat a vytvářet v území
písm. n) podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vytvářet v území podmínky pro
písm. o) zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vytvářet v území podmínky pro
písm. p) odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

**soulad s § 39 Úkolem územního plánování je určovat nutné asanační a
písm. q) rekultivační zásahy do území.**

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

soulad s § 39 Úkolem územního plánování je vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Není s ohledem na charakter změny řešeno.

2.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 4 územního plánu Hradce je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Změna č. 4 Územního plánu Hradce je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Taktéž je zpracována v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

3.1.1 STANOVISKA UPLATNĚNÁ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Bude doplněno po projednání změny územního plánu.

3.1.2 STANOVISKA UPLATNĚNÁ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po projednání změny územního plánu.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

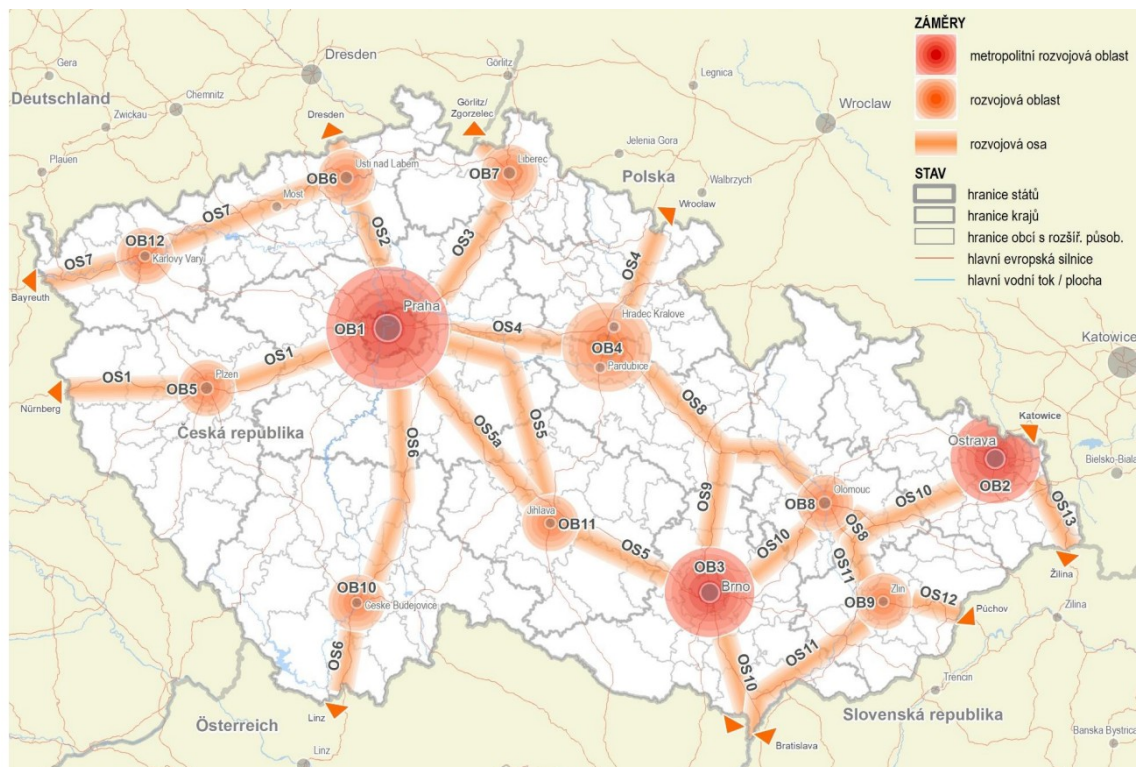
4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Hradce leží v rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, která je charakterizovaná jako území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitním železničním koridoru.

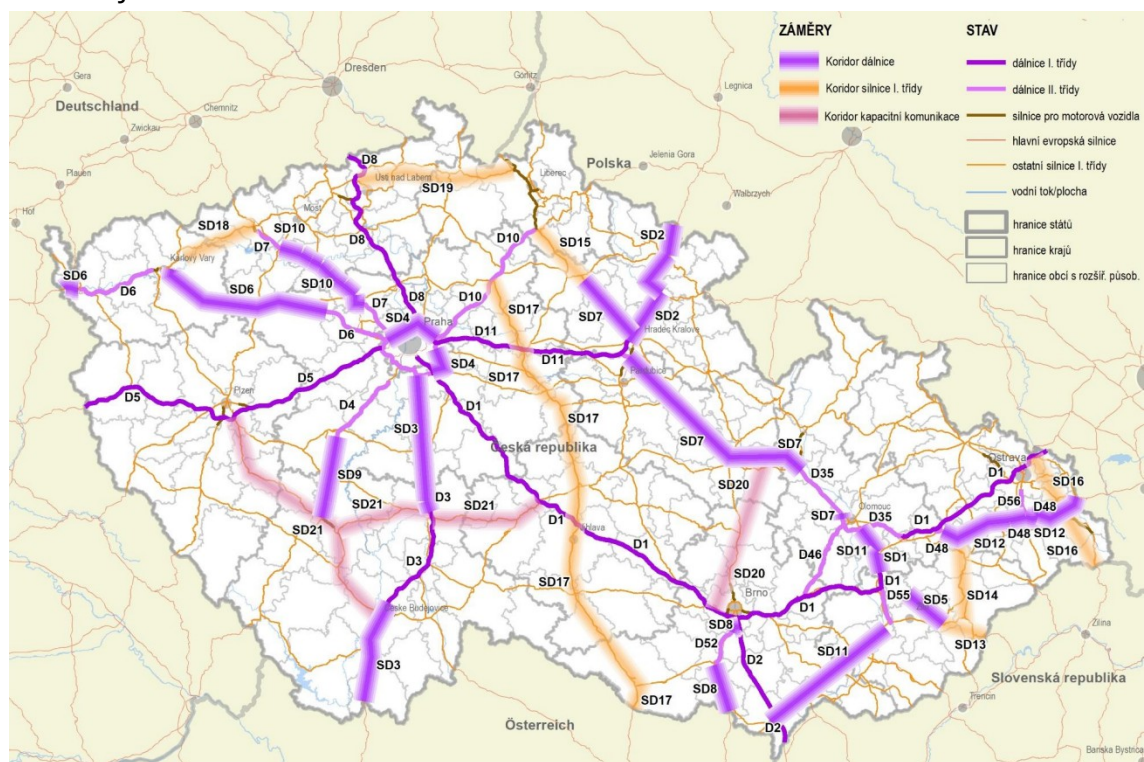
V rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice je úkolem vytvářet územní podmínky pro napojení na dálnici D3, rychlostní silnici R3 a na IV. tranzitní železniční koridor. Změnou č. 4 zemního plánu Hradce s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.

Změna č. 4 Územního plánu Hradce není v rozporu s úkoly stanovenými v PÚR ČR pro rozvojovou oblast OB10 České Budějovice.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PÚŘ ČR vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Hradce žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.

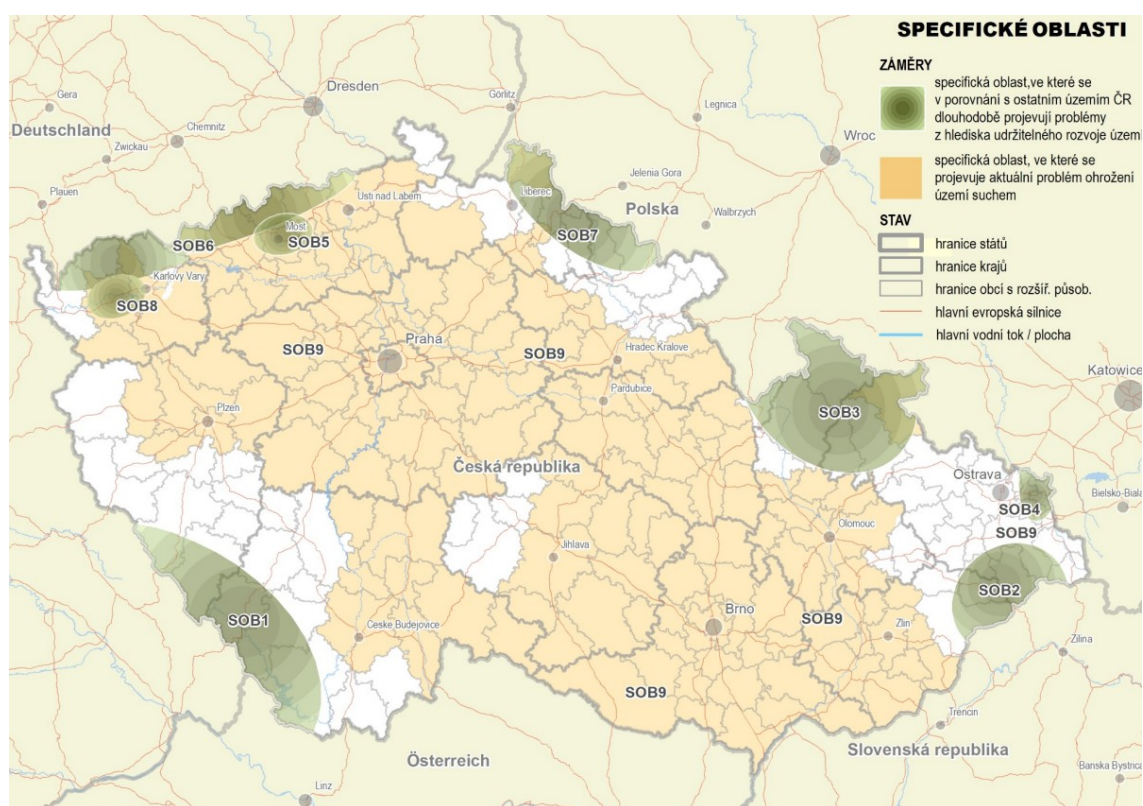


REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 4 územního plánu Hradce zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Hradce, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

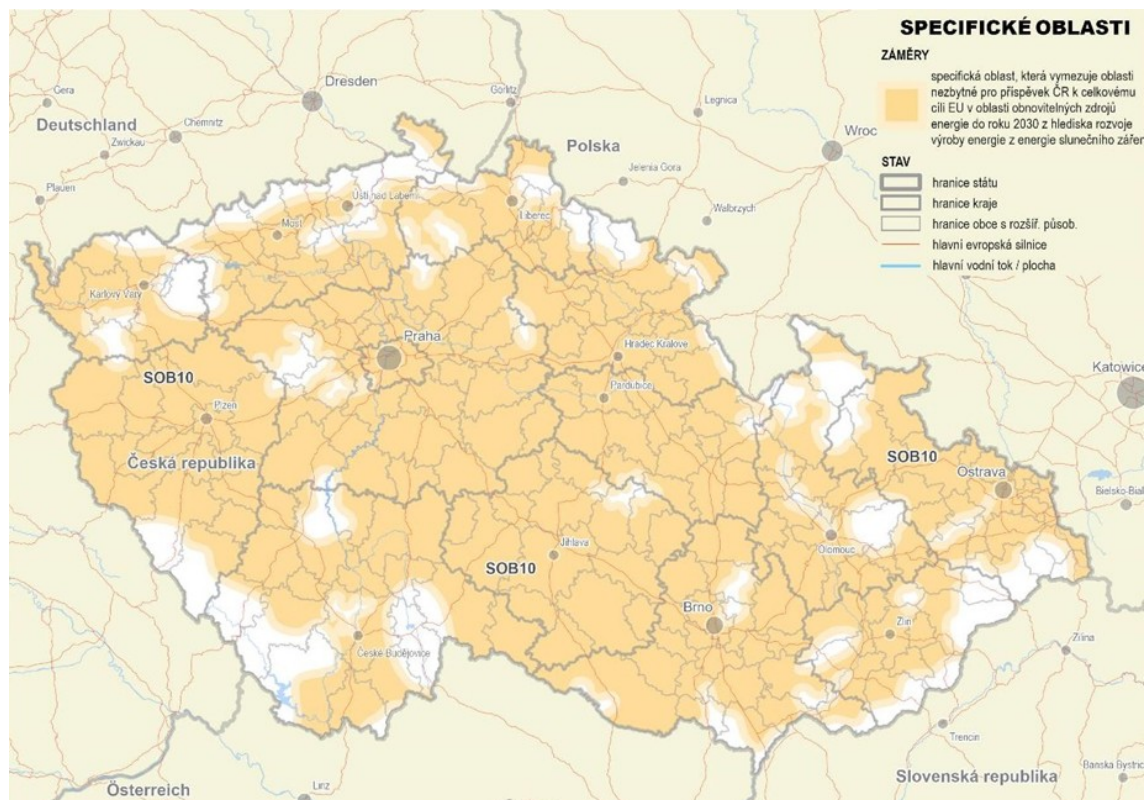
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 4 územního plánu Hradce respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



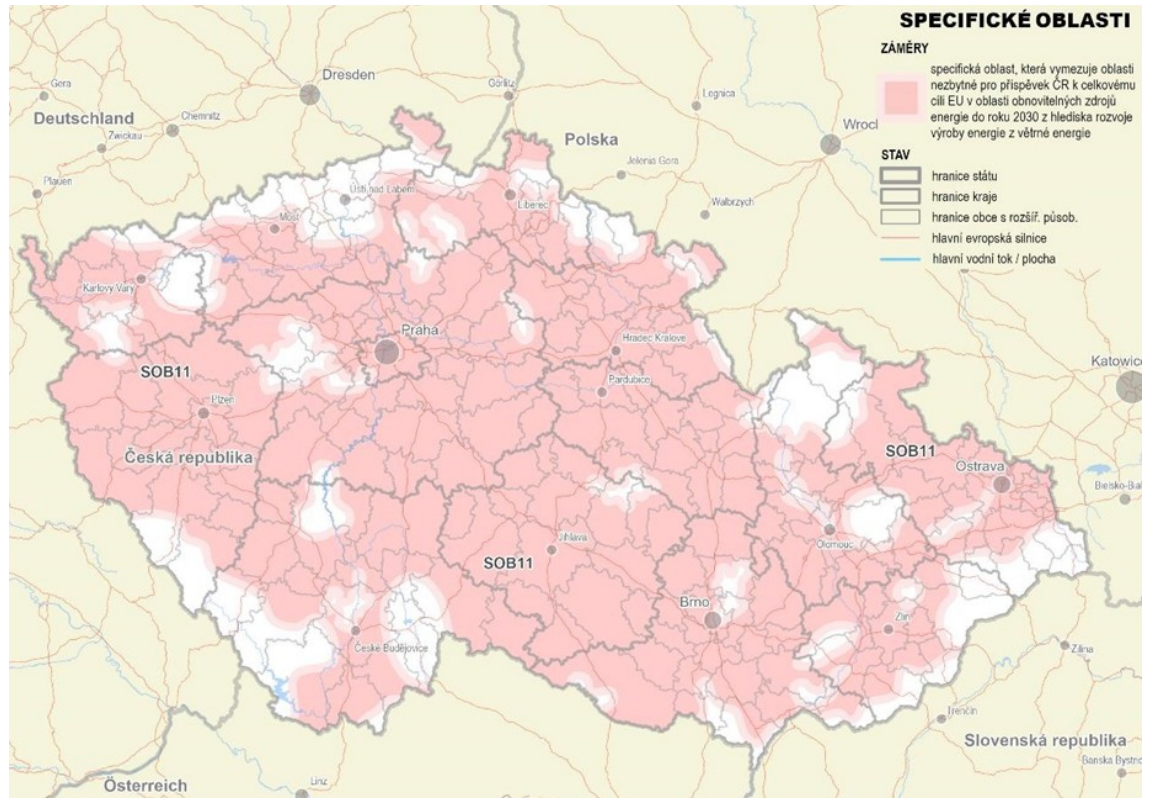
SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z ENERGIE SLUNEČNÍHO ŽÁŘENÍ

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 4 územního plánu Hradce respektuje důvody pro její vymezení, nicméně nevymezuje žádné nové záměry v oblasti obnovitelných zdrojů elektrické energie.



SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z VĚTRNÉ ENERGIE

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 4 územního plánu Hradce respektuje důvody pro její vymezení, nicméně s ohledem na situování správního území obce Hradce není vhodné zde umisťovat stavby pro výroby energie z větrné energie. Změna č. 4 územního plánu Hradce žádné nové záměry v oblasti obnovitelných zdrojů elektrické energie.



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona. Soulad návrhu změna č. 4 územního plánu Hradce nebyl s touto dokumentací posuzován.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území změny č. 4 územního plánu Hradce leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou č. 4 územního plánu Hradce s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Hradce a změnou č. 4 nedochází ke změnám v jejich respektování.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÚR JČK vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Řešeným územím změny neprochází žádný z těchto záměrů.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR JČK vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do správního území obce Hradce nezasahuje žádný prvek ÚSES nadregionálního a regionálního významu.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

ZÚR JČK vymezují rozvojové plochy mezinárodního a republikového významu a plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin a asanaci a asanační úpravy. Ve správním území změny se nenachází žádný z těchto záměrů.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 4 územního plánu Hradce.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Řešením změny č. 4 územního plánu Hradce nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu. Změnou č. 4 územního plánu Hradce dochází k upřesnění a doplnění podmínek prostorového uspořádání, které nemají na zajištění příznivého životního prostředí vliv.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Nejsou s ohledem na charakter území změny č. 4 územního plánu Hradce řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Stanovením podmínek prostorového uspořádání zohledňujících charakter a strukturu konkrétní lokality dochází ve změně č. 4 územního plánu Hradce k vytváření podmínek pro zachování stávajícího výrazu sídla.
- Změna č. 4 územního plánu Hradce definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území, podoby obytné zástavby. Změna č. 4 tak stanovuje jednoznačnou urbanistickou koncepci sídla umožňující jeho rozvoj a zároveň dostatečně ochraňuje jeho hodnoty.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 4 územního plánu Hradce.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Navržené řešení změny nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
kulturních hodnot**

- Změna č. 4 územního plánu Hradce definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby. Dostatečně tak chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Tyto podmínky stanovuje s ohledem na urbanistické založení sídla a s ohledem na požadavky na jeho budoucí rozvoj.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter změny č. 4 územního plánu Hradce řešeny.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 4 územního plánu Hradce nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Hradce.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studie krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Změnou č. 4 územního plánu Hradce nedochází k ovlivnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny nebo požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro individuální krajinné jednotky stanovuje.

Do řešeného území zasahuje Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice (MOCB). Změnou č. 4 územního plánu Hradce nedochází k ovlivnění rozvojových vizí nebo požadavků na uspořádání území a úkolů pro územní plánování, jež MOCB pro rozvoj metropolitní oblasti popisuje.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HRADCE

Změna č. 4 územního plánu Hradce je zpracována v souladu s návrhem obsahu schváleným zastupitelstvem obce Hradce:

1. Navrhovaná změna územního plánu prověří aktuálnost navrhované technické a dopravní infrastruktury a s tím související vymezení VPS.

Původní podrobné grafické vymezení tras dopravní a technické infrastruktury bylo zrušeno. Stejně tak byly zrušeny i VPS vázané na tyto vymezené linie. Podmínky ploch RZV realizaci technické a dopravní infrastruktury i nadále obecně připouštějí.

2. Změna územního plánu prověří potřebnost vymezení územních studií.

Plochy územních studií byly aktualizovány. Plochy již zpracovaných územních studií byly odstraněny a byly ponechány jen tam, kde je to i nadále opodstatněné.

3. Změna územního plánu bude prověřovat prostorové uspořádání územního plánu a prvky regulačního plánu.

Změnou došlo k úpravě podmínek prostorového uspořádání a byly zavedeny prvky regulačního plánu. Změna č. 4 územního plánu Hradce v rámci nastavení podmínek prostorové regulace využívá prvků regulačního plánu jako je např. řešení oplocení, počty bytových jednotek atd.

4. Změna územního plánu bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy.

Změna územního plánu je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit Změnu č. 4 Územního plánu Hradce z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů Změny č. 4 Územního plánu Hradce na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit Změnu č. 4 Územního plánu Hradce z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů Změny č. 4 Územního plánu Hradce na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit Změnu č. 4 Územního plánu Hradce z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů Změny č. 4 Územního plánu Hradce na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1.1 UVEDENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DO SOULADU S JEDNOTNÝM STANDADREM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna č. 4 územního plánu Hradce kompletně převádí stávající územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace definovaném vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o zákonnou povinnost vyplývající ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

9.1.2 PROVEDENÉ ZMĚNY VE VZTAHU K URBANISTICKÉ KONCEPCI

Zrušení vymezení linií technické a dopravní infrastruktury

Změna č. 4 prověřila aktuálnost navrhované technické a dopravní infrastruktury a s tím související vymezení VPS. Původní podrobné grafické vymezení tras dopravní a technické infrastruktury včetně VPS bylo zrušeno, neboť tyto záměry již neodpovídají aktuálním potřebám a koncepci rozvoje území. Vzhledem k tomu, že podmínky ploch RZV realizaci této infrastruktury obecně připouštějí, je přesné liniové zakreslení nadbytečné a omezující. Změna tak v územním plánu nově vytváří žádoucí flexibilitu pro konkrétní trasování.

Aktualizace zastavěného území, aktualizace územních studií

Plochy územních studií byly aktualizovány. Aktualizací zastavěného území bylo zjištěno, že mnoho navrhovaných lokalit je zastavěno nebo je na ně územní studie již zpracována. Plochy

již zpracovaných územních studií byly odstraněny a byly ponechány jen tam, kde je to i nadále opodstatněné.

Doplnění a upřesnění podmínek prostorového uspořádání

Změna č. 4 územního plánu Hradce stanovila detailně podmínky prostorového uspořádání pro rozvojové lokality v sídle, a to při zohlednění převládajícího charakteru zástavby a její struktury. Důvodem je upřesnění nebo vhodné doplnění těchto podmínek stanovených v platném územním plánu.

Doplnění počtu bytových jednotek:

Regulace maximálního počtu bytových jednotek představuje legitimní nástroj územního plánování, jehož cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, ochranu urbanistických hodnot sídla a taktéž zaručit dostatek kapacit veřejné infrastruktury (např. kapacita školky, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod.). Stanovení tohoto limitu má za cíl umožnit obci Hradce efektivně regulovat jak intenzitu využití území a předcházet nadměrnému zahušťování zástavby, které by mohlo negativně ovlivnit charakter lokality, tak i kvalitu bydlení a kapacitu veřejné infrastruktury.

Významným důvodem pro regulaci počtu bytových jednotek je tedy ochrana kapacit veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, parkovacích kapacit a občanské vybavenosti. Zvýšení počtu bytových jednotek zpravidla generuje vyšší dopravní zátěž, zvýšené nároky na parkování a větší zatížení inženýrských sítí. Bez odpovídající regulace by mohlo docházet k přetížení stávající infrastruktury a zhoršení kvality prostředí pro stávající i budoucí obyvatele.

Regulace počtu bytových jednotek rovněž přispívá k ochraně kvality obytného prostředí, zejména ve vztahu k zachování určitého soukromí, přiměřené míře zeleně a celkové prostorové kvalitě zástavby. Omezení intenzity využití pozemků pomáhá předcházet vzniku nadměrně objemných staveb nebo přestaveb rodinných domů na objekty s vysokým počtem bytů, které by mohly narušit měřítko a charakter okolní zástavby.

Co se týká zastavěného území, zde je urbanistická struktura založena na určitém měřítku zástavby, hustotě osídlení a typologii objektů. Nekonrolované navyšování počtu bytových jednotek v jednotlivých stavbách nebo při dostavbě proluk by mohlo vést k nepřiměřenému zvýšení hustoty obyvatel, které by nebylo v souladu s původní koncepcí zástavby a vedlo by k degradaci urbanistického charakteru území, snížení kvality veřejných prostor z důvodu zvýšení dopravní zátěže a v neposlední řadě i snížení kvality života v obci z důvodu vyčerpání kapacit např. školky, zásobování vodou, občanské vybavenosti, sítí technické infrastruktury.

Co se týká zastavitelných ploch, zde je situace obdobná jako u zastavěného území. Obec předpokládá určitý nárůst obyvatel v důsledku výstavby v jednotlivých plochách. Tento nárůst je potřeba s ohledem na přípravu veřejné infrastruktury předvídat. Je zcela zásadní rozdíl, zda rodinné domy budou disponovat třemi bytovými jednotkami nebo jen jednou. Při výstavbě

např. 10 rodinných domů a předpokladu 2,5 obyvatel na bytovou jednotku může v obci přibýt 25 nových obyvatel při realizaci 1 bytové jednotky nebo také 75 nových obyvatel při realizaci 3 bytových jednotek.

Z hlediska principů územního plánování je proto regulace počtu bytových jednotek vhodným nástrojem k dosažení udržitelného rozvoje území, který respektuje urbanistickou strukturu sídla, kapacity infrastruktury a kvalitu obytného prostředí. Regulace maximálního počtu bytových jednotek sleduje legitimní cíle územního plánování, zejména ochranu urbanistického charakteru území, zajištění přiměřené hustoty zástavby, ochranu kapacit dopravní a technické infrastruktury a zachování kvality obytného prostředí.

S ohledem na stávající zástavbu, kde zcela převládá jedna bytová jednotka v rodinných domech, stav dopravní infrastruktury (zejména kapacitně velmi omezené silnice, velmi omezené možnosti parkování), stav technické infrastruktury (zejména dimenzování sítí na přiměřený nárůst počtu obyvatel), současnou absenci větších veřejných prostranství a požadovanou koncepcí rozvoje obce zvolila obec Hradce možnost výstavby s jednou bytovou jednotkou zajišťující odpovídající rozvoj s ohledem na veřejnou infrastrukturu a rozvojové možnosti obce.

Oplocení:

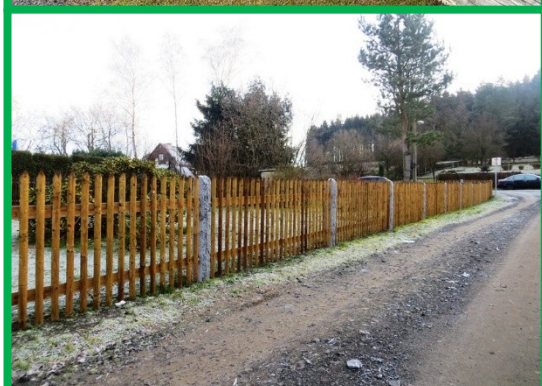
Vyloučení pohledových bariér a plných stěn na hranici s veřejným prostranstvím reaguje na negativní trend suburbanizace, kdy dochází k izolaci soukromých pozemků na úkor kvality společného prostoru. Veřejný prostor je definován nejen samotným tělesem komunikace či chodníku, ale i vizuálním horizontem, který jej obklopuje. Zamezením vzniku neprostupných optických bariér je chráněn ráz ulice, je zachováno žádoucí optické rozšíření ulice a předchází se pocitu stísněnosti, což přímo přispívá ke zvýšení pobytové kvality a estetické hodnoty území.

Stanovení maximální celkové výšky oplocení na 1,6 m nad nejvyšší úroveň přilehlého chodníku či komunikace vychází z principu zachování lidského měřítka v urbanizovaném prostředí. Tato výška umožňuje přirozený vizuální kontakt s okolím a zabraňuje tomu, aby ploty dominovaly uličnímu prostoru. Odvození výšky od nejvyšší úrovně přilehlé komunikace navíc zajišťuje jednoznačný výklad a eliminuje spekulativní navyšování plotů v klesajícím či stoupajícím terénu.

Omezení plné, neprůhledné části plotu (včetně podezdívky) na maximálně 0,5 m zajišťuje, že spodní stavba plotu bude plnit pouze nezbytnou technickou a architektonickou funkci (např. vyrovnání terénu, sokl) a nestane se pohledovou hradbou. Požadavek na průhlednost nad touto hranicí zajišťuje vizuální interakci mezi soukromým a veřejným prostorem.

Příklady přípustného a nepřípustného oplocení:

Přípustné typy oplocení



Nepřípustné typy oplocení



9.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter, rozsah a stanovení řešeného území změny nebyly problémy určené v rozboru udržitelného rozvoje území změnou řešeny.

9.3 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn je samostatnou přílohou.

9.4 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V případě převodu stávajícího územního plánu Hradce do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je změna č. 4 územního plánu Hradce bez dopadu do nastavených koncepcí, tedy nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů s okolními obcemi k nesouladům, je respektována a zajištěna návaznost na sousední správní území obcí.

V rámci věcné změny č. 4 územního plánu Hradce spočívající v úpravě podmínek prostorové regulace nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna se týká úprav bez vazeb na sousední správní území obcí.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve Změně č. 4 Územního plánu Hradce nejsou navrhovány žádné záležitosti, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 4 územního plánu Hradce žádné nové zastavitelné plochy nevymezuje.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 4 územního plánu Hradce jsou navrhovány prvky regulačního plánu.

Územní plán Hradce popisuje charakter a strukturu zástavby a ve vazbě na tento popis definuje podrobně podmínky prostorového uspořádání. Změnou č. 4 územního plánu jsou tyto prvky upřesňovány nebo vhodně doplňovány za účelem zlepšení rozhodování v území (jednoznačnost a snadná aplikovatelnost) a stanovení budoucího charakteru a struktury zástavby. Důvodem je snaha zamezit nadměrnému zahušťování zástavby a usměrnění budoucí podoby zástavby. Taktéž doplnění a zpřesnění prostorové regulace změnou č. 4 územního plánu má za cíl jednoznačně definovat budoucí kapacitu výstavby, aby obec v čase na takovou výstavbu mohla adekvátně reagovat z hlediska realizace veřejné infrastruktury.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Změna č. 4 neřeší žádné plochy, které by mohly být vyhodnoceny jako zábory ZPF.

13.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Změna č. 4 neřeší žádné plochy, které by mohly být vyhodnoceny jako zábory PUPFL.

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

Poučení

Proti Změně č. 4 Územního plánu Hradce vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Mgr. Monika Vacková
starostka obce

Ing. Jan Veselý
místostarosta obce