

2015

Územní studie Loučovice – DVOREČNÁ II

návrh

POŘIZOVANÁ ÚZEMNÍ STUDIE LOUČOVICE – DVOREČNÁ II BUDE SLOUŽIT JAKO
PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ V ROZSAHU VYMEZENÉ ŘEŠENÉHO
ÚZEMÍ.



ZPRACOVAL:

Urbanistické řešení a koordinace:

Ing. arch. Radek Boček

ATELIÉR BOČEK

Dopravní řešení:

Ing. Stanislav Nováček

AP2projekt s.r.o.

Vodohospodářské řešení:

Ing. Michal Manda

AQUAPROJEKT

Koncepce a parcelace:

Ing. Pavel Kubáň

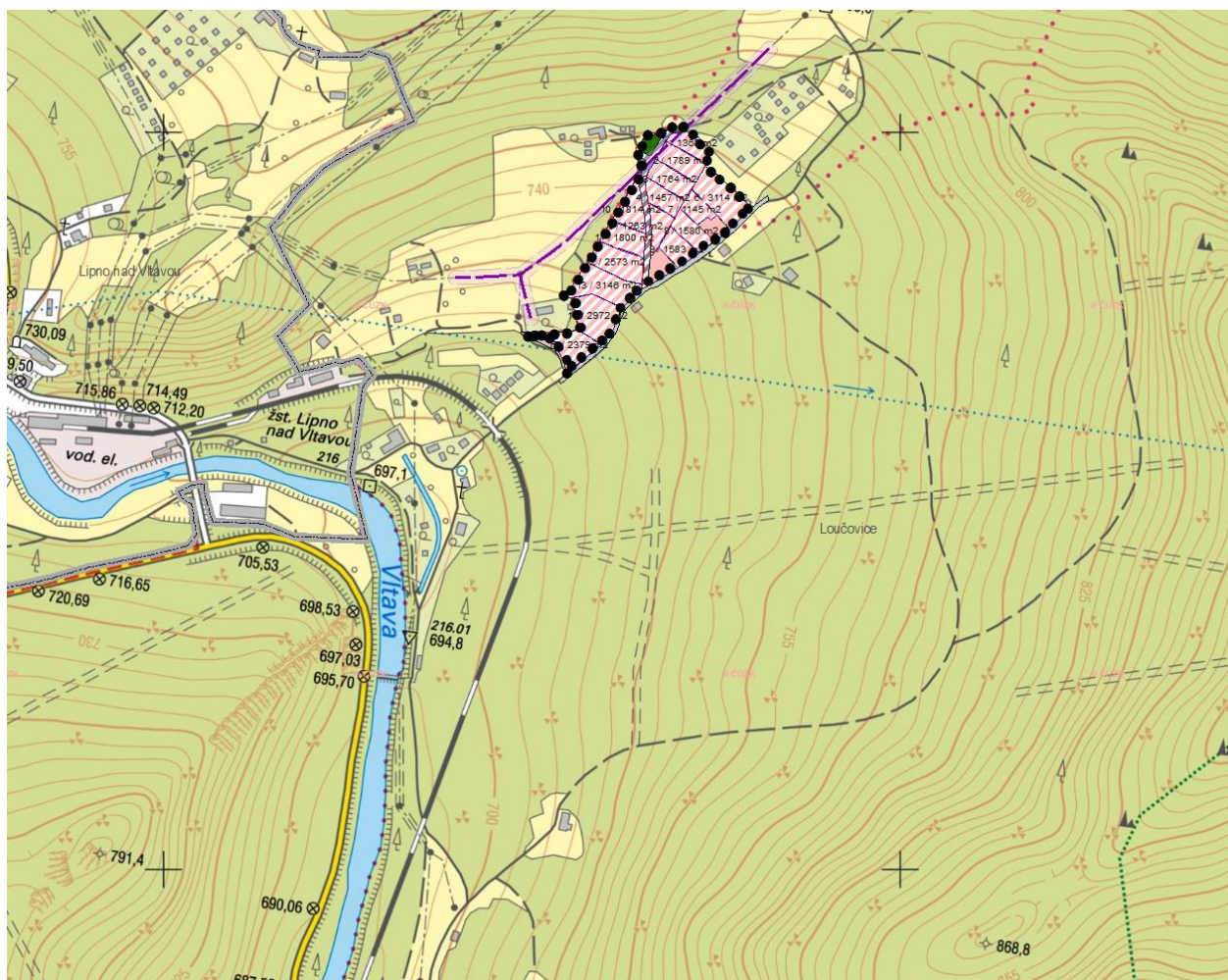
TANGENTA spol. s r.o.



1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ STUDIE

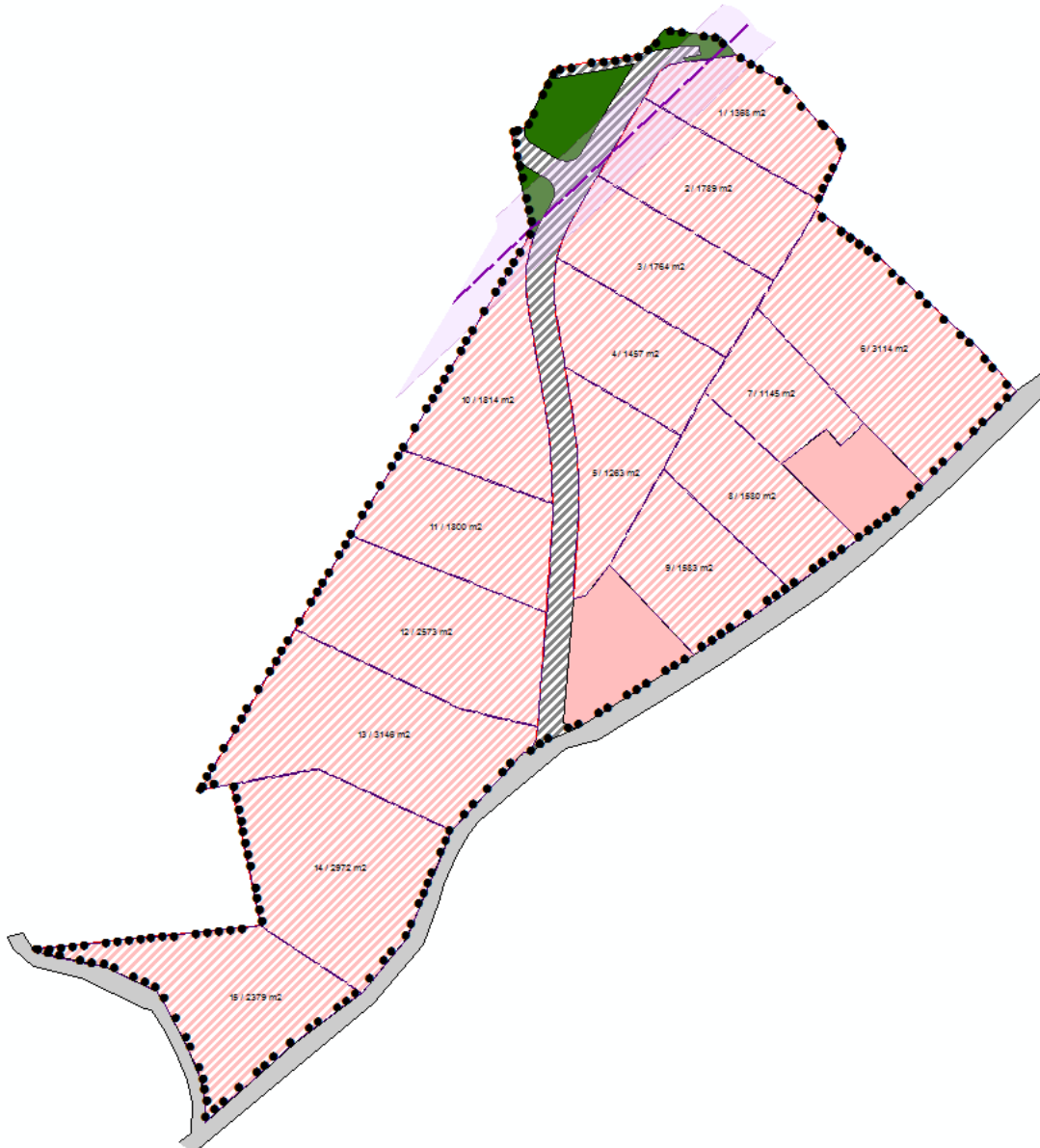
1. Vymezení řešeného území ÚS Loučovice – Dvorečná II je dáno schváleným zadáním této územní studie, ke kterému došlo dne 28. 8. 2014 usnesením zastupitelstva obce Loučovice a je vymezeno ve všech výkresech grafické části územní studie **velmi silnou černou tečkovanou čarou**.

Obrázek 1: Vymezení řešeného území územní studie LOUČOVICE - DVOREČNÁ II



2 DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Obrázek 2: Funkční využití ploch pro nově navrhované stavby



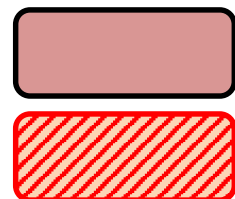
2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je převzato z platného a účinného územního plánu Loučovic. Jak je patrné v obr. č. 2 nad textem, návrh ÚS obsahuje:

- **plochy bydlení v rodinných domech – STAV**
- **plochy bydlení v rodinných domech – NÁVRH**

s těmito podmínkami definovaný ÚP Loučovice a dále zpřísněnými touto územní studií

o Přípustné funkce:

- individuální bydlení v rodinných domech činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství,



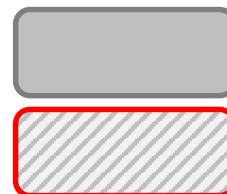
- vestavěná občanská vybavenost uvnitř objektů RD (obchod, kancelář, ordinace, apod.),
 - drobné řemeslné provozovny nerušící pohodu bydlení vestavěné nebo přímo do objektu RD nebo přímo spojené s objekty individuálního bydlení v rodinných domech (hrnčířská dílna, knihvazačská dílna, umělecké kovářství, apod.),
 - malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.) přímo související s bydlením, ne samostatné objekty pobytové rekreace (chaty),
 - parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané funkčním využitím parcely na vlastním pozemku,
 - veřejná zeleň.
- Podmíněně přípustné funkce:
 - nerušící řemeslné a hospodářské provozy s vyloučením provozů vyžadujících vymezení pásem hygienické ochrany,
 - Nepřípustné:
 - ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré provozy, činnosti a děje narušující obytnou pohodu, veškeré hospodářství, chovatelství a pěstitelství, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, autobazary, nákupní zařízení většího rozsahu.

- **plochy pro dopravu – STAV**

- **plochy pro dopravu – NÁVRH**

s těmito podmínkami definovaný ÚP Loučovice a dále zpřísněnými touto územní studií

- Přípustné:
 - místní obslužné komunikace, doprava motoristická, cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě, veřejná zeleň (převážně liniového charakteru) podél komunikací.
- Podmíněně přípustné:
 - výstavba technické infrastruktury (nesmí ohrozit hlavní funkci), kdy tyto stavby by měly být pokud možno umísťovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní,
 - výsadba veřejné zeleně.
- Nepřípustné:
 - jiná, než hlavní funkce území, je nepřípustná.



- **plochy určené pro plnění funkcí lesa – STAV**

s těmito podmínkami definovaný ÚP Loučovice a dále zpřísněnými touto územní studií

- Hlavní funkce:
 - Území určená jako pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zákona o lesích.



- Přípustné:
 - plochy trvale určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů,
 - přípustné je zřizovat jednotlivé účelové stavby pro lesní hospodářství místního významu.
- Podmíněně přípustné:
 - účelové komunikace určené pro obsluhu území,
 - výstavba technické infrastruktury pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území.
- Nepřípustné využití:
 - jsou jakékoliv funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně.

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Obrázek 3: Schéma urbanistického výkresu



3. Jsou stanoveny ve výkrese č. 4 „Výkres urbanistické koncepce“, kdy je stanovena

- **Parcelace**

- jako doporučené optimální řešení rozdělení jednotlivých ploch na stavební parcely, kdy ve výkrese je vždy uvedeno číslo parcely a její výměra v m².

- **Stavební čára**

- jako nepřekročitelný polygon, mezní hranice, vyznačeno bílou čárkovanou čarou, v rámci

kterého může být objekt RD nebo stavby splňující podmínky přípustného a podmíněného využití umístěn, kdy vzdálenost hrany uliční čáry do veřejné komunikace je 4m a hranice mezi polygony 8m, jediná výjimka je mezi parcelami č. 2 a 3, kde je, z důvodu předchozího návrhu vjezdů v rámci dopravního řešení, hranice mezi polygony stanovena na pouhé 4m, uliční čáry nejsou stanovovány.

- **Výška objektu**

- Je stanovena na 1 NP s možností podkroví a podsklepení, s tím, že výška římsy nepřekročí 5m od terénu a výška hřebene 9m od terénu v žádném místě průmětu hřebene do zemského povrchu.

- **Max. půdorysná plocha staveb**

- Objekty vyznačené modrou barvou na parcelách 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 mohou být max. 150 m² celkové zastavěné plochy (viz § 104 stavebního zákona).
- Objekty vyznačené hnědou barvou na parcelách 6, 12, 13, 14 a 15 mohou mít max. 250 m² celkové zastavěné plochy.

- **Vstupy na parcely**

- Červeně vyznačené vstupy na parcely (šipka v červeném čtverci) jsou touto studií závazně stanoveny¹ na základě provedeného dopravního řešení obslužné komunikace.
- Černě vyznačené vstupy na parcely (šipka v černém čtverci) jsou pouze doporučeny.²

- **Zpevněné plochy**

- Zpevněné plochy (vyznačeno žlutě s hnědou šrafovou) jsou pouze informativní.

- **Základní údaje o kapacitě staveb + limity a omezení pozemků**

- Územní studie vymezuje celkem **15** stavebních parcel s těmito dále uvedenými základními charakteristikami:

Číslo parcely	Výměra (m ²)	Max. půdorys celkové zastavěné plochy (m ²)	Očekávaný počet obyvatel/aut	Limity a omezení
1	1368	150	3/1	Parcela je přístupná pouze ze SZ z navržené obslužné MK, dům musí být odsazen od MK až za ochranné pásmo vedení VVN
2	1789	150	3/1	Parcela je přístupná pouze ze SZ z navržené obslužné MK, dům musí být odsazen od MK až za ochranné pásmo vedení VVN

¹ Obecně platí, že územní studie je nezávazný, ale neopominutelný podklad pro rozhodování v území. V rámci stavebního a územního řízení se může projektant od řešení dle ÚS odchýlit, ale musí důkladně zdůvodnit, proč volí jiné řešení a zda toto řešení je stejně vhodné lepší.

² Jevy, které jsou touto studií označeny jako „doporučení“, „informativní“ nebo „ilustrativní“ pouze dokreslují navržené urbanistické, technické a dopravní řešení, jsou jakýmsi „odůvodněním“ této územní studie tak, aby byl patrný smysl jejího řešení, a v rámci stavebního a územního řízení se od nich může projektant odchýlit, aniž by musel zdůvodňovat proč.

3	1764	150	3/1	Parcela je přístupná pouze ze SZ z navržené obslužné MK, dům musí být odsazen od MK až za ochranné pásmo vedení VVN
4	1457	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z východu z navržené obslužné MK, objekt RD by neměl být usazen příliš vzadu na pozemku
5	1263	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z východu z navržené obslužné MK, objekt RD musí být z důvodu trojúhelníkové tvaru pozemku v jeho centrální části
6	3114	250	5/2	Parcela je přístupná pouze z jižní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK
7	1145	-	-	Tato parcela nemá přístup, není určena pro nový RD, ale pouze pro rozšíření zahrady stávajícího domu a doprovodné stavby (bazén, pergola, skleník, apod.)
8	1580	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z jižní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK
9	1588	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z jižní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK
10	1814	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z východní strany z navržené MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a resp. odsazení objektů od MK na parc. 11, 12
11	1800	150	3/1	Parcela je přístupná pouze z východní strany z navržené MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a resp. odsazení objektů od MK na parc. 10, 12, 13
12	2573	250	5/2	Parcela je přístupná pouze z východní strany z navržené MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a resp. odsazení objektů od MK na parc. 10, 11
13	3146	250	4/2	Parcela je přístupná pouze z jihovýchodní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a

				resp. odsazení objektů od MK na parc. 14 a 15
14	2972	250	4/2	Parcela je přístupná pouze z jihovýchodní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a resp. odsazení objektů od MK na parc. 13 a 15, přes pozemek je navrženo podzemní kabelové vedení NN a vodovod, objekt RD ani doprovodných staveb nesmí být umístěn přímo nad ním
15	2379	250	4/2	Parcela je přístupná pouze z jihovýchodní strany ze stávající MK, objekt RD by měl být cca 7-8 m od této MK a resp. odsazení objektů od MK na parc. 13 a 14, přes pozemek je navrženo podzemní kabelové vedení NN a vodovod, objekt RD ani doprovodných staveb nesmí být umístěn přímo nad ním
Suma	29 752	1 600	49/19	

4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Obrázek 4: Schéma řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury



4.1 Místní komunikace

4. Lokalita bude na jižní straně obslužena stávající místní komunikací. Uvnitř lokalita je navržena nová obslužná místní komunikace. Její řešení je beze zbytku převzato z dokumentace pro územní rozhodnutí ZTV Dvorečná – Dopravní část, autor AP2projekt, Ing. Stanislav Nováček, Vřesová 650/23, České Budějovice, č. zakázky 4-2014, červen 2014.
5. Komunikace pro ZTV Dvorečná je navrhovaná jako dvoupruhová obslužná místní komunikace III.

třídy (dle §6 Zákona č.13/1997 Sb.). Podle ČSN 73 6110 lze tuto MK označit jako místní obslužnou komunikaci kategorie M02 8/9/30, funkční skupiny 2, bez chodníků. Navrhovaná komunikace začíná a bude napojena na stávající MK vedoucí severním směrem od obce Loučovice. Směrové vedení je navrženo s ohledem na budoucí parcelaci pozemků vhodných pro zástavbu rodinnými domy. Trasa je tvořena třemi směrovými oblouky ($R=203,5\text{m}$, $34,5\text{m}$, $3,0\text{m}$) bez přechodnic mezi přímými úseky ($P=58,28\text{m}$, $28,31\text{m}$, $56,49\text{m}$, $14,91\text{m}$). Celková délka nové trasy je $235,91\text{m}$. Výškové řešení navrhované místní komunikace je na začátku napojeno na stávající MK a v celé své délce se snaží kopírovat stávající terén. Podélný sklon komunikace se pohybuje od $6,64\%$ do $12,8\%$. Tyto velké hodnoty podélných sklonů jsou dány horským charakterem daného území šumavské krajiny kolem Loučovic. Niveleta je zaoblena vyduťtým obloukem o poloměru $R=2400\text{m}$, a dvěma vypuklými oblouky o shodném poloměru $R=600\text{m}$. Komunikace je navržena v základní šířce zpevněné vozovky $6,0\text{m}$ od obrubníku na pravé straně (výška obrub $0,10\text{m}$, v místech vjezdů $0,02-0,04\text{m}$). Šířka mezi hranou obruby a oplocením RD je $1,5\text{m}$.

6. Další podrobnosti této navržené MK jsou součástí obsahu zmíněné dokumentace pro územní řízení.

4.2 Kanalizace

7. **Do doby vybudování kanalizačního sběrače do lokality Dvorečná II je možné odkanalizování odpadních vod v předmětné lokalitě řešit individuálně.** Budoucí vedení kanalizace bude realizováno v navržené obslužné MK a ve stávající místní komunikaci. Tato územní studie nestanovuje podmínku vybudování společné nebo oddílné kanalizace ani nestanovuje její konkrétní trasu, profil, materiál nebo další technické parametry nad rámec výše uvedeného.

4.3 Vodovod

8. **Nová zástavba v lokalitě Dvorečná bude zásobována pitnou vodou z prodlouženého stávajícího vodovodu.** Řešení a trasování vodovodu je patrné z výkresu č. 3.
9. Jednotlivé stavební pozemky rodinných domů se napojí vodovodními přípojkami na uliční řady navrtávacími pasy s uzavíracími šoupátky, zakončení rovných přípojek se provede ve vodoměrných šachtách umístěných na pozemcích stavebníků.
10. Výpočet spotřeby vody pro nově řešené území je proveden podle přílohy vyhlášky Ministerstva zemědělství č.428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 27/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích a Směrnici č. 9/73 Ústředního věstníku ČR.
 - budoucí zástavba cca $14\text{ RD}^3 \times 3,5\text{ os}/1\text{RD}$: 49
 - specifická spotřeba vody: 120 l/os/den ,
 - průměrná denní spotřeba vody: $Q_p = 5,88\text{ m}^3/\text{den}$
 - maximální denní spotřeba vody: $Q_m = 8,82\text{ m}^3/\text{den}$
 - maximální hodinová spotřeba vody: $Q_h = 0,661\text{ m}^3/\text{h} = 0,1835\text{ l/s}$

³ Platí vysvětlení dle poznámky pod čarou č. 1 na str. 8.

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

5.1 Přírodní hodnoty

11. Řešené území je tvořeno plochami různého charakteru. Zájmové území nezasahuje do žádného zvláště chráněného území (ZCHÚ) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka) ani do ochranného pásma ZCHÚ. Severně od řešeného území studie je veden regionální biokoridor ÚSES. Jižně od řešeného území je vymezena ochranná zóna nadregionálního biokoridoru.
12. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou návrhem ÚS dotčeny minimálně v severní části lokality. Nicméně řešení studie plně respektuje řešení dle závazné ÚPD a stávající plochy lesa ponechává jako lesní plochy. Realizací staveb navržených RD nevznikne požadavek na trvalý zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.
13. V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, Krajského úřadu Jihočeského kraje, s vynětím těchto pozemků, bylo uplatněno v rámci projednání návrhu původního územního plánu obce Loučovice.
14. Stavby se nenachází v chráněném území. Nevyskytují se zde vodní zdroje, ani léčivé prameny.
15. Zájmové území nezasahuje do žádné lokality Natura 2000 (EVL – evropsky významná lokalita, PO – ptačí oblast).

5.2 Kulturní a civilizační hodnoty

16. Vyplývají z podmínek plošného a prostorového uspořádání v kap. 3 této studie.
17. Nově navrhovaná zástavba bude integrovaná do stávajícího organismu části sídla Dvorečná. Navržená parcela je stanovena jako velmi rozvolněná v návaznosti na stávající charakter území. Rovněž je striktně respektován stanovený požadavek na individuální rodinné domy vytvářející podmínky pro urbanisticky žádoucí dotvoření této části sídla Dvorečná s postupným snižováním intenzity i výšky zástavby směrem od centra do volné krajiny.
18. Návrhem územní studie bude dořešena centrální část sídla Dvorečná.

6 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

19. Grafická část je složena z těchto výkresů
 - a. výkres širších vazeb v měřítku ÚP, tedy 1 : 5 000,
 - b. výkres funkčního využití ploch s vyznačením prostorových parametrů staveb v měřítku 1 : 1 000,
 - c. výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 : 1 000,
 - d. výkres urbanistické koncepce s orientačním znázorněním optimálního umístění staveb v měřítku 1 : 1000.
20. Textová část studie je složena z průvodní zprávy svým obsahem přiměřeně odpovídající požadavkům na textovou část regulačního plánu dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb., kdy podrobnost jednotlivých kapitol odpovídá stanovené podrobnosti grafické části studie a dostupným podkladům a kdy nebyly použity ty kapitoly textové části, které nelze aplikovat na nezávazný územně plánovací poklad. Rozsah průvodní zprávy je 14 stran formátu A4.

Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR 2008 – Politika územního rozvoje České republiky z roku 2008,
- ZÚR JČK – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje,
- ÚP – územní plán,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míněno zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míní se Jihočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbory, myslí se doplňující průzkumy a rozbory dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.

Zpracoval:		Schválil pro zápis do centrální evidence územně plánovací činnosti:	
ateliér BOČEK Ing. arch. Radek Boček, č. aut. 03 094 Na Rozmezí 209 397 01 Písek mob: 777 823 409 email: radek.bocek@email.cz www: www.atelierbocek.cz		Roman Bravenec tajemník Obecní úřad Loučovice Loučovice 51 382 73 Loučovice email: tajemnik@loucovice.info www: http://www.loucovice.info	
zastoupený		ověřil:	
Ing. arch. Radekem Bočkem, autorizovaným architektem	 podpis a razítko	Roman Bravenec tajemník	 podpis a razítko

Zápis do centrální evidence územně plánovací činnosti byl schválen starostou obce po

- předchozím prověření zákonnosti postupu pořízení územní studie a prověření jejího obsahu z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Ing. arch. Radkem Bočkem, osobou zajišťující pro Obecní úřad Loučovice splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona,
- po předchozím projednání obsahu územní studie s veřejností (bude doplněno po projednání),
- po předchozím projednání obsahu studie v zastupitelstvu obce Loučovice (bude doplněno po projednání).