



ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

LOUČOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

- návrh pro veřejné projednání dle ust. § 55b stavebního zákona

Datum: říjen 2021

Paré číslo: **1**



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
ING. ARCH. RADEK BOČEK
pověřený pořizovatel na základě uzavřené smlouvy
s obcí Loučovice

Správní orgán, který ÚPD vydal:
ZASTUPITELSTVO OBCE LOUČOVICE

Razítko a podpis:

Razítko a podpis:

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI

a)	vymezení zastavěného území	5
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
	b.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
	b.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ	5
	b.3 PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 7 ÚPO LOUČOVICE	6
c)	urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
	c.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
	c.1.1 Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu	6
	c.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	6
	c.3 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	7
	c.4 VYMEZENÍ PLOCH NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
	c.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	7
d)	koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	7
	d.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	7
	d.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
	d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	7
	d.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	7
	d.5 OCHRANA OBYVATEL	8
	d.5.1 Civilní ochrana	8
	d.5.2 Vojenské zájmy	8
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	8
	e.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	8
	e.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	8
	e.3 PROSTUPNOST KRAJINY	8
	e.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI	8
	e.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI	8
	e.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	8
	e.7 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
f)	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 výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	9
	f.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	9
	f.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY	11
g)	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	11
h)	vymezení dalších 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 podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	11
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	11
j)	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	12
k)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude	

	jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	12
l)	stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	12
m)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	12

OBSAH ODŮVODNĚNÍ

a)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	13
b)	vyhodnocení splnění zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	13
c)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	13
d)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	13
	d.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	13
	d.1.1 Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace.....	13
	d.1.2 Tabulkové vyhodnocení jednotlivých lokalit.....	14
	d.1.3 Tabulkové vyhodnocení celkem.....	14
	d.1.4 Závěr.....	14
	d.2 PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	14
	d.2.1 Zábor PUPFL.....	14
	d.2.2 Plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.....	14
	d.2.3 Plochy k zalesnění.....	14
e)	přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	15
	e.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	15
	e.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.....	15
	e.1.2 Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.....	15
	e.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	15
f)	přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	17
	f.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE §18 SZ.....	17
	f.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ.....	17
g)	přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	17
h)	přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	18
i)	zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	18
j)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	18
k)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	18
l)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty.....	18
	I.1 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ.....	18
	I.2 VYBRANÉ VARIANTY.....	18
	I.3 ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT.....	18
	I.4 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	18
	I.5 ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	19
	I.6 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	20
	I.7 ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	20

I.8 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	20
I.9 RADONOVÁ PROBLEMATIKA	20
I.10 CIVILNÍ OCHRANA	20
I.11 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A PODOBNĚ.....	21
I.11.1 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	21
I.11.2 Územní systém ekologické stability	21
I.11.3 Prostupnost krajiny.....	21
I.11.4 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	21
I.12 VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	21
m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
n) postup pořízení a zpracování změny č. 7 ÚPO Loučovice	21
o) vyhodnocení uplatněných připomínek	22
p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	22

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 7 ÚPO LOUČOVICE

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací, tj. schváleným ÚPO Loučovice včetně změn. Změnou č. 7 ÚPO Loučovice se zastavěné území nemění.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce nemění a zůstává zachovaná dle platných ÚPD.

Hlavní rozvojové předpoklady uplatněné ve změně č. 7 vychází ze snahy respektovat urbanistickou strukturu sídla Dvorečná. Rozvojový záměr je navržený s ohledem na zajištění maximální možné ochrany hodnot území, kvality životního prostředí a respektování limitů. Řešení vychází z koncepce založené předchozími územně plánovacími dokumentacemi. Zastavitelná plocha se vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Současně jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území. Při realizaci výstavby bytů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

b.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot zůstává zachována podle schváleného ÚPO Loučovice. Změnou č. 7 nejsou nově vymezeny hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty obce.

Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty

Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty. Nemovitě kulturní památky se v řešeném území se nenacházejí. V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

Zastavitelná plocha **B1-z7**, řešená změnou, navazuje na zastavitelnou plochu se stejným způsobem využití navazující přímo na zastavěné území sídla Dvorečná. Změna č. 7 stanovuje podmínky pro využití navržené plochy, a to zejména výškové limity nové zástavby a celkovou zastavěnost stavebního pozemku. Bude dodržen charakter okolní zástavby typické zejména sedlovými střechami. Z důvodu zachování měřítka krajiny a charakteru sídla jsou změnou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro využití území.

Přírodní hodnoty

Řešené území se vyznačuje kvalitou přírodního prostředí. Změna č. 7 ÚPO Loučovice je řešena v souladu s koncepcí ochrany přírodních hodnot stanovenou v platné ÚPD. Zastavitelná plocha **B1-z7** zasahuje do vymezeného interakčního prvku - stromořadí podél místní komunikace a polní cesty. Při přípravě a realizaci na ploše **B1-z7** bude interakční prvek respektován a budou v maximálně možné míře zachovány vzrostlé stromy rostoucí na této ploše.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou navrženy nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Civilizační hodnoty

Návrh civilizačních hodnot spočívá v zachování stávající úrovně veřejné i ostatní infrastruktury a v zajištění jejího dalšího rozvoje. Plocha řešená změnou bude napojena na nově vybudovaný veřejný vodovod a kanalizaci, stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu a bude nahrazena novou.

b.3 PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 7 ÚPO LOUČOVICE

Označení lokality	Popis změny, způsob využití lokality
B1-z7	Návrh plochy bydlení Stávající využití území: orná půda Využití v platné ÚPD: orná půda

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

c.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice se nemění urbanistická koncepce schváleného územního plánu obce. Změnou jsou respektovány urbanistické a architektonické zásady dané Územní studií Šumava. Změna reaguje na podnět obce vyplývající z požadavku na rozvoj bydlení.

c.1.1 Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Na navržené ploše bude zástavba posuzována s ohledem na krajinný ráz. Změnou jsou stanoveny následující závazné plošné a prostorové podmínky využití těchto ploch.

Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější lidové zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou. V těchto lokalitách bydlení lze vysledovat, že původní architektonicky kvalitnější zástavba byla zpravidla přízemní s půdním prostorem, výrazně obdélníkového půdorysu. Pro zachování krajinného rázu a urbanistické koncepce je nezbytné nepřekročit novou zástavbou tuto výšku. V praxi tato výška umožňuje navrhnout přízemní budovu s možností využití půdního prostoru bez omezení podsklepení.

Tradiční zástavba se vyznačovala rovněž typem zastřešení. Střechy tvoří výraznou část budovy, která se zpravidla uplatňuje z dálkových pohledů a určuje i tvarový charakter objektů. Z tohoto důvodu je pro navrhovanou výstavbu určující rovněž sklon střech, který by měl z původní kvalitní architektury vycházet. Neméně důležitý je i typ střech, který je v sídle Dvorečná zpravidla sedlový, připouští se ale i polovalbový a valbový.

Mimo objemových a tvarových principů je pro zachování krajinného rázu důležité respektovat převažující materiálové pojetí. Obvykle tvořily plochu vnějšího vzhledu budov materiály jako například tvrdé omítané zdivo, dřevo a kámen.

c.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhované plochy s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

k. ú. Dvorečná

Označení plochy	Stanovení podmínek pro využití ploch
B1-z7	Plocha bydlení – navazující na zastavitelnou plochu se stejným způsobem využití v jižní části sídla Dvorečná. Realizace plochy je podmíněna zpracováním územní studie. <u>Limity využití území:</u> <ul style="list-style-type: none">- zohlednit ochranné pásmo el. vedení- respektovat interakční prvek- při realizaci konkrétního záměru minimalizovat zásah do lesních porostů a dřevin rostoucích mimo les

c.3 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy přestavby.

c.4 VYMEZENÍ PLOCH NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy nezastavěného území.

c.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

Kácení dřevin rostoucích mimo les bude minimalizováno.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

d.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Nemění se.

Koncepce dopravní infrastruktury schváleného územního plánu obce zůstává beze změny.

Lokalita **B1-z7** bude napojena na stávající přílehlající místní komunikaci.

Na ploše řešené změnou bude parkování a garážování vozidel řešeno výhradně na vlastním pozemku.

d.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nemění se.

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury (vodohospodářské řešení, elektrická energie, plyn, teplo a spoje) zůstává v souladu s koncepcí dle platného ÚPO Loučovice včetně změn.

Zásobování pitnou vodou

Nová zástavba v lokalitě Dvorečná bude zásobována pitnou vodou z nového prodlouženého vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou, vymezeného v ÚPO Loučovice.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Nová zástavba v lokalitě Dvorečná bude odkanalizována gravitační oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce Loučovice, vymezenou v ÚPO Loučovice. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch navrhovaných objektů budou přednostně akumulovány či zasakovány na pozemcích jednotlivých investorů.

Zásobování elektrickou energií

Předpokládaný nárůst odběru el. energie bude pokryt ze stávající trafostanice, kterou je možno v případě potřeby nahradit výkonnějším typem, event. doplnit novou trafostanicí.

Zásobování teplem a plynem

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...).

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

Odpadové hospodářství

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Systém likvidace domovního odpadu bude i nadále zajišťován svozem na řízenou skládku.

d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou navrženy plochy občanského vybavení.

d.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

d.5 OCHRANA OBYVATEL

d.5.1 Civilní ochrana

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nemění.

Změna nenavrhuje plochy pro zájmy civilní ochrany. V platnosti zůstává řešení dle schválené ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

d.5.2 Vojenské zájmy

Řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie schválené již v ÚPD. Všechny základní koncepční prvky zůstávají zachovány.

e.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna č. 7 ÚPO Loučovice nenavrhuje nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

e.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Turistické a cykloturistické trasy nejsou Změnou č. 7 ÚPO Loučovice měněny ani nově navrhovány.

e.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Řešené území Změny č. 7 ÚPO Loučovice není ohroženo erozní činností, ani neleží v záplavovém území.

Ve správním území obce Loučovice je možný výskyt zvláštních povodní (způsobených umělými vlivy). Povodňovou situaci v obci Loučovice může ovlivnit významné vodní dílo - vodní dílo Lipno I.

e.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Nemění se.

Změnou č. 6 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy pro rekreaci.

e.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Nemění se.

V řešeném území se nenachází ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území a změnou č. 7 nejsou plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění vymezeny.

e.7 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. není součástí Změny č. 7 ÚPO Loučovice.

f) 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 výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Z Hlavního výkresu je patrné začlenění plochy řešené Změnou č. 7 ÚPO Loučovice do ploch bydlení. V grafické části je znázorněna barvou, grafikou a specifickým kódem.

Vymezenému způsobu využití území musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn.

Definice použitých pojmů

Podmínky pro plošné využití území

Zastavěnost celková

- je stanovena obecně procentem pro danou plochu s tím, že v případě více stavebních pozemků platí tato zastavěnost (%) pro každý stavební pozemek s jednou hlavní stavbou. (Pozn.: jeden stavební pozemek může být složen z více parcel).
Např. plocha vymezená v grafické části pod jedním označením B1-z7 (složená z 6 stavebních pozemků), na které je připuštěna max. celková zastavěnost 35%, nesmí být zastavěna z 35% pouze na jednom pozemku, nýbrž na každém stavebním pozemku uvažovaném pro jednu hlavní stavbu.
- je součet „zastavěné plochy pozemku“ *1) a všech zpevněných ploch *2);
- *1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;
- *2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmut původní ornici (zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu, apod.).

Stavební pozemek

- stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Velikost stavební parcely

- minimální výměra vymezeného stavebního pozemku.

Podmínky pro výškové využití území

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.;
- u všech staveb je přípustná možnost podsklepení.

Použité pojmy
<p><i>Vedlejší samozásobitelské hospodářství</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.</i> <p><i>Malé vodní plochy</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.</i>

	Kód plochy
Plochy bydlení - návrh	B1-z7
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	
<p>Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují okolní bydlení (např. výroba kožené galanterie, cukrářská výroba), provozovny služeb (např. kadeřnictví, krejčovství).</p> <p>Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství, malé vodní plochy.</p>	
Nepřípustné využití	
<p>Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely. Umísťování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;</p>	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1nadzemní podlaží s možností využití podkroví (max. 9,5m)

Pro plochy neřešené Změnou č. 7 ÚPO Loučovice zůstávají v platnosti podmínky využití dle schválené ÚPD.

V souladu s novelou stavebního zákona je vypuštěna nadměrná podrobnost podmínek pro využití území v platném ÚPO Loučovice včetně změn, tzn. zastavěnost budovami, výška budovy do hřebene, výška římsy a prostorové podmínky využití území (typy a sklony střech, půdorys budovy) pozbývají platnosti v celém správním území obce.

f.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

Podmínka vybudování infrastruktury

Podmínkou realizace staveb je předchozí vybudování technické infrastruktury.

Dopravní zařízení

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

Ochrana ovzduší

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Umístění objektů na základě požadavků Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic I. a III. třídy
- 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 terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

g) 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

Nemění se.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) vymezení dalších 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 podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Nemění se.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou navrhována kompenzační opatření.

j) 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

Změna č. 7 ÚPO Loučovice vymezuje plochu **B1-z7**, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokalita bude prověřena územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

U této navržené plochy bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, **nejpozději však do 4 let od vydání Změny č. 7 ÚPO Loučovice.**

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Nemění se.

Změna č. 7 ÚPO Loučovice nevymezuje plochy, u kterých je nutné pořízení a vydání regulačního plánu.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Nemění se.

Změna č. 7 ÚPO Loučovice vymezuje návrhové plochy pouze v jedné etapě. Plochy územních rezerv nejsou změnou vymezeny.

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

Výroková část dokumentace Změny č. 7 ÚPO Loučovice obsahuje v originálním vyhotovení 10 stran A4 textové části. Dokumentace odůvodnění Změny č. 7 Územního plánu obce Loučovice obsahuje v originálním vyhotovení 10 stran A4 textové části.

Grafická část Změny č. 7 ÚPO Loučovice je nedílnou součástí této změny a obsahuje celkem 4 výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO LOUČOVICE

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Požadavek řešený změnou č. 7 nemá na sousední obce přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňuje.

b) vyhodnocení splnění zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je pořizována zkráceným postupem pořizování. S ohledem na tuto skutečnost nebylo zadání zpracováno.

Požadavky, vyplývající z Pokynu pořizovatele č. 1 ke zpracování návrhu změny č. 7 ÚPO Loučovice pro veřejné řízení, byly splněny s tímto výsledkem:

- vymezení části pozemku p.č. 9/1 v k.ú. Dvorečná jako zastavitelnou plochu bydlení. Záměrem je rozšíření plochy pro bydlení v sídle Dvorečná o cca 6 stavebních pozemků. Požadavek byl posouzen a vymezen pod označením **B1-z7**.

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

d.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

d.1.1 Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnocena je pouze rozvojová plocha navržená změnou č. 7 ÚPO Loučovice k zastavění (zastavitelná plocha), zabírající zemědělskou půdu. Označena je číselně a vyhodnocena v tabulce. Podkladem pro určení kultur v lokalitě byla katastrální mapa.

Investice do půdy

U nově navržené plochy nedojde ke střetu s plošnými investicemi do půdy (meliorace, závlahy apod.) ani nebudou ovlivněny hydrologické poměry na ostatních plochách.

d.1.2 Tabulkové vyhodnocení jednotlivých lokalit

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů zemědělského půdního fondu

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ												
B1-z7	Plocha bydlení	1,36	0	0	1,36	0	0	-	-	-	-	-
Celkem		1,36	0	0	1,36	0	0	-	-	-	-	-

d.1.3 Tabulkové vyhodnocení celkem

Katastrální území obce	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměděl. ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Dvorečná	1,36	0	1,36	1,36	0	0	0	1,36	0	0
Celkem (Změna č. 7 ÚPO Loučovice)	1,36	0	1,36	1,36	0	0	0	1,36	0	0
Procentové vyhodnocení (%)	---	---	100	100	0	0	0	100	0	0

d.1.4 Závěr

Ve Změně č. 7 ÚPO Loučovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Změnou je vymezena jedna zastavitelná plocha zabírající ZPF.

Podrobnější odůvodnění odnětí ZPF viz *kapitola 1.5 Zdůvodnění zastavitelných a nezastavitelných ploch.*

d.2 PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

d.2.1 Zábor PUPFL

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny rozvojové plochy na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

d.2.2 Plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa

Změna č. 7 ÚPO Loučovice nevymezuje plochy zasahující do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

d.2.3 Plochy k zalesnění

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy určené k zalesnění.

e) přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

e.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“) je řešené území součástí **specifické oblasti Šumava** s označením **SOB1**. SOB1 je stanovena zejména za účelem úměrně a rovnoměrně rozvíjet a využívat vysoký rekreační potenciál krajiny přírodně cenné a společensky atraktivní oblasti Šumavy. Jedná se o celistvé území s kvalitním životním prostředím a vysokými přírodními a krajinnými hodnotami.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice je vymezena pouze jedna plocha bydlení, z toho důvodu pro změnu nevyplývají z politiky územního rozvoje žádné požadavky.

e.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

- bod (14) APÚR

Změna č. 7 ÚPO Loučovice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území je návrhová plocha vymezena jako rozšíření již vymezené zastavitelné plochy se stejným způsobem využití, navazující na zastavěné území. Změna stanovuje podmínky pro změny na ploše bydlení, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území.

- bod (14a) APÚR

Změna ÚPO zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plocha je vymezena mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.

Další body republikových priorit se změny č. 7 netýkají, obecné priority územního plánování jsou Změnou respektovány.

e.1.2 Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění platných aktualizací vyplývá, že:

- řešené ani správní území obce Loučovice neleží v rozvojové oblasti ani není dotčeno rozvojovou osou
- správní i řešené území leží ve specifické oblasti **SOB1 Specifická oblast Šumava**
- správní území obce není dotčeno koridorem dopravní ani technické infrastruktury

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

e.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále též jen „AZÚR“) vyplývají pro správní území obce Loučovice tyto priority:

- Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR

Změna ÚPO zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Nová zástavba je převážně situována v dosahu stávající komunikace a navržených inženýrských sítí. Lokalita je navržena tak, aby novým využitím plochy nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro jejich využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména na venkovský ráz sídel a pohledově významná panoramata obce v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) AZÚR**

Řešené území změny č. 7 se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose vymezené politikou územního rozvoje.

- **Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. c) AZÚR**

Celé řešené území se nachází ve vymezené specifické oblasti republikového významu **SOB1 – Specifická oblast Šumava**. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území změna stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR**

V řešeném území změny č. 7 AZÚR nevymezují plochy ani koridory nadmístního významu.

- **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR**

Změna č. 7 ÚPO Loučovice respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavitelnou plochu se stejným způsobem využití, kterou rozšiřuje. Realizací obou ploch dojde k ucelení sídla Dvorečná. Změna respektuje kulturně historické hodnoty a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce a s tím související veřejné infrastruktury.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Změna č. 7 ÚPO Loučovice není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Celé řešené území je zařazeno do typu krajiny lesní. Změna respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Změnou není prováděn zábor PUPFL a nová plocha určené pro zástavbu je navržena s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu.

- **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - viz kap. g) AZÚR**

V řešeném území změny č. 7 se nenachází veřejně prospěšné stavby ani opatření vymezené dle požadavků AZÚR.

- **Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) AZÚR**

Změny č. 7 ÚPO Loučovice se tento bod netýká.

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

f) přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

f.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE §18 SZ

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je v souladu s cíli územního plánování, neboť:

- změna svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu - reaguje na konkrétní požadavek na vymezení cca 6 stavebních pozemků
- zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, neboť nenarušuje stávající koncepce vymezené v současně platné ÚPD
- nová zastavitelná plocha je umístěna v přímé vazbě na zastavitelnou plochu se stejným způsobem využití, která přímo navazuje na zastavěné území
- jsou stanoveny podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce

f.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je vypracována v souladu s úkoly územního plánování podle §19 zákona 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Změna naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- navazuje na celkovou koncepci rozvoje území stanovenou v platné ÚPD, včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter a hodnoty území
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území

g) přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 7 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu obce Loučovice, je v rámci změny respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

Grafická část je provedena v měřítku vydaného územního plánu. Výkresy jsou zpracované jako výřezy.

Z důvodu nadbytečnosti nebyl zpracován výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres širších vztahů.

Změna č. 2 ÚP Protivín je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

h) přezkoumání souladu Změny č. 7 ÚPO Loučovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

bude doplněno po společném projednání

i) zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V souladu s ustanovením § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona (stanovisko NATURA) bylo požádáno o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č. 7 ÚPO Loučovice. Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 103004/2021 ze dne 17.9.2021, uvádí, že je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V souladu s ustanovením § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona (stanovisko SEA) bylo požádáno o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny č. 7 ÚPO Loučovice. Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 103004/2021 ze dne 17.9.2021, uvádí, že je možné vyloučit významný vliv na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb.

j) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

bude doplněno na základě výsledku projednávání

k) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

bude doplněno na základě výsledku projednávání

l) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

I.1 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

Změna č. 7 ÚPO Loučovice nenavrhuje podstatné změny ve schválené koncepci rozvoje území obce, pouze doplňuje již dříve navržené řešení.

Nově navrhované řešení vychází z požadavku obce na provedení změny a z Návrhu obsahu Změny č. 7 ÚPO Loučovice, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavku na rozvoj území a bude mít pozitivní vliv na sociodemografickou situaci v obci.

I.2 VYBRANÉ VARIANTY

Změna č. 7 ÚPO Loučovice neobsahuje variantní řešení.

I.3 ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Změna č. 7 ÚPO Loučovice se zásadním způsobem nedotýká hodnot území vymezených v platné ÚPD. Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je zajištěna stanovením podmínek pro plošné a výškové využití jednotlivých lokalit v textu výrokové části změny.

I.4 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Rozvojové území navrhované Změnou č. 7 ÚPO Loučovice je začleněno do ploch bydlení se stanovenými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše bydlení, která je graficky vymezena ve

výkresové části, jsou stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření
- respektovat přílehlající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněné přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené Změnou č. 7 ÚPO Loučovice

Zastavěnost celková

Ve změně je definována celková zastavěnost pozemku. K této podmínce bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je změnou č. 7 regulováno maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku, které bylo stanoveno nejen na základě odstupových vzdáleností budov, ale i na základě praktických zkušeností.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území bylo stanoveno na základě konkrétních požadavků na využití území. Výšková hladina je určena počtem nadzemních podlaží a max. výškou staveb, a to s ohledem na výšku okolních staveb nebo začlenění do terénu.

I.5 ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Bydlení, jako důležitá složka sídla, zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavku zadání byla změnou navržena plocha bydlení **B1-z7**, umožňující nárůst počtu obyvatel v obci. Jedná se o návrh jedné plochy bydlení pro cca šest rodinných domů. Nabídka ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech. V územně plánovacích dokumentacích je obecně předpokládáno, že na stávajících stabilizovaných plochách pro bydlení budou postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu.

Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Záměry na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 7 vychází z konkrétních požadavků investorů na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

Při posuzování návrhu změny byla zohledněna rovněž třída ochrany zemědělského půdního fondu. Navržená lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, tzn. na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, kterou je možno využít pro výstavbu.

I.6 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou nemění.

Zastavitelná plocha **B1-z7** bude dopravně napojena sjezdem ze stávající místní komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastních pozemcích.

I.7 ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrhem řešení Změny č. 7 ÚPO Loučovice se na území obce nemění základní koncepce technického vybavení (zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobování el. energií, teplem a plynem) stanovená ve schváleném územním plánu obce a jeho změnách.

Zásobování pitnou vodou

V současné době není sídlo Dvorečná napojeno na vodovodní síť. Z toho důvodu bude nová zástavba napojena z nového prodlouženého vodovodu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V současné době není v sídle Dvorečná vybudovaný systém veřejné kanalizace. Odpadní vody jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do recipientu.

Nová zástavba bude odkanalizována gravitačně oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce Loučovice. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch navrhovaných objektů budou přednostně akumulovány či zasakovány na pozemcích jednotlivých investorů. Je vhodné minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Zásobování elektrickou energií

V současné době jsou objekty v sídle Dvorečná napojeny na stávající trafostanici. Z důvodu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu pro napojení nové výstavby, bude nahrazena výkonnějším typem, eventuálně doplněna novou TS.

Zásobování teplem a plynem

Sídlo Dvorečná není plynofikováno, ani se zde nenachází centrální zdroj tepla.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

Odpadové hospodářství

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

I.8 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Změna č. 7 nenavrhuje veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace.

Veřejně prospěšné stavby schválené a vydané předchozími ÚPD zůstávají i nadále v platnosti. Změnou č. 7 ÚPO Loučovice jsou plně akceptovány a nejsou nijak měněny.

I.9 RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území je pravděpodobná přechodná až vysoká kategorie radonového indexu geologického podloží. Při zakládání nových staveb je proto nezbytné provést měření radonu a při zjištění zvýšených hodnot provést příslušná ochranná protiradonová opatření.

I.10 CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nemění, tzn., že zůstává v platnosti řešení dle platné ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

I.11 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A PODOBNĚ

I.11.1 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Vzhledem k tomu, že změna č. 7 vymezuje pouze jednu plochu související se zastavěným územím sídla Dvorečná, není nijak zásadně ovlivněna koncepce uspořádání krajiny.

I.11.2 Územní systém ekologické stability

Nové prvky územního systému ekologické stability krajiny nejsou změnou č. 7 navrhovány.

I.11.3 Prostupnost krajiny

Do sítě turistických a cykloturistických tras změna č. 7 nezasahuje.

I.11.4 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

Řešené území změny č. 7 není ohroženo erozní činností, ani neleží v záplavovém území.

I.12 VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ve změně jsou respektovány veškeré limity a ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Graficky zobrazitelné jsou zakresleny v Koordinačním výkrese.

Ochranná pásma elektrického vedení

Řešeným územím změny č. 7 prochází elektrické vedení VVN 110 kV.

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES)

Lokalita řešená změnou č. 7 zasahuje do stávajícího interakčního prvku.

Území zvláštní povodně pod vodním dílem

Území, která mohou být při výskytu zvláštní povodně (protržení vodního díla, kritická situace na vodním díle nebo neřízený odtok vody) zaplavena vodou.

m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Využívání zastavěného území v obci Loučovice je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměry obsažené ve Změně č. 7 ÚPO Loučovice rozvíjejí koncepci založenou územním plánem obce a jeho následnými změnami.

U některých zastavitelných ploch vymezených platným ÚP již došlo k jejich úplnému nebo částečnému zastavění. Řada navržených pozemků se však váže na nutnost zainvestování, které není možné buď z důvodů extrémně vysokých nákladů na podmiňující investice, nebo z důvodů nemožnosti získání souhlasu majitelů pozemků, přes které jsou vedeny podmiňující investice pro výstavbu.

Změnou č. 7 ÚPO Loučovice nedojde k výraznému navýšení rozsahu zastavitelných ploch oproti ÚPO Loučovice včetně následných změn. Jedná se o návrh jedné plochy bydlení pro cca šest rodinných domů. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Záměry na zástavbu v lokalitách vymezených změnou č. 7 vychází z konkrétních požadavků investorů na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

Vzhledem ke skutečnosti, že je plocha situována mimo samotné sídlo Loučovice, je tento návrh vhodný a to i v případě, že zatím nejsou využity veškeré zastavitelné plochy vymezené platnou ÚPD. Plocha navržená změnou č. 7 je vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení, která však přímo navazuje zastavěné území. Realizací tak dojde k ucelení sídla Dvorečná. Zábor na ploše **B1-z7** je prováděn na půdách s III. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

n) postup pořízení a zpracování změny č. 7 ÚPO Loučovice

bude doplněno po veřejném projednání

o) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno po veřejném projednání

p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání