

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

LOUČOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: říjen 2019

Paré číslo: **1**



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:
OBEC 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. 5 ÚPO LOUČOVICE.....	5
c)	urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
c.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
c.2	VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY.....	6
c.3	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	6
d)	koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování.....	6
d.1	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	6
d.2	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	6
d.3	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	7
d.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	7
d.5	OCHRANA OBYVATEL	7
d.5.1	Civilní ochrana	7
d.5.2	Vojenské zájmy	7
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	VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	8
e.3	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	8
e.4	PROSTUPNOST KRAJINY	8
e.5	VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI.....	8
e.6	VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI	8
e.7	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	8
e.8	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 umisťování 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 vymežování 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.....	12
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	12
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
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.2 PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	13
	d.2.1 Zábor PUPFL	13
	d.2.2 Plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.....	13
	d.2.3 Plochy k zalesnění.....	14
e)	přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	14
	e.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S PŮR ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1.....	14
	e.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.....	14
	e.1.2 Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury	15
	e.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S AKTUALIZACEMI ZÚR JIHOČESKÉHO KRAJE.....	15
	Změna č. 5 ÚPO Loučovice byla s AZÚR JČK posouzena s tímto výsledkem:	15
f)	přezkoumání souladu Změny č. 5 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	16
	f.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE §18 SZ.....	16
	f.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ	17
	f.3 VYHODNOCENÍ - SOUHRN	17
g)	přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	17
h)	přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
i)	zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	22
j)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	24
k)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	24
l)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	25
	I.1 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ.....	25
	I.2 VYBRANÉ VARIANTY	25
	I.3 ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT	25
	I.4 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	25
	I.5 ZDŮVODNĚNÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH.....	26
	I.6 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	26
	I.7 ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	26
	I.8 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ.....	26
	I.9 RADONOVÁ PROBLEMATIKA	26
	I.10 CIVILNÍ OCHRANA.....	26
	I.11 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A PODOBNĚ.....	27
	I.11.1 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	27

I.11.2	Územní systém ekologické stability.....	27
I.11.3	Prostupnost krajiny.....	27
I.11.4	Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	27
I.12	VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	27
m)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	28
n)	postup pořízení a zpracování změny č. 5 ÚPO Loučovice	28
o)	vyhodnocení uplatněných připomínek	29
p)	návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	32

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚPO LOUČOVICE

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací, tj. schváleným ÚPO Loučovice včetně změn. Změnou č. 5 ÚPO Loučovice se zastavěné území nemění.

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

b.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Hlavní změnou v koncepci území je transformace stávající plochy výroby a skladování na plochu smíšenou občanského vybavení. Plocha je situovaná na jižním okraji sídla Loučovice (k. ú. Loučovice).

Další změny v urbanistické koncepci sídla nejsou touto změnou navrhovány, tzn., základní koncepce rozvoje území obce se nemění a zůstává zachovaná dle platných ÚPD.

b.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Ve změně jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle schválené ÚPD. V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak zásadně narušeny podmínky ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území. Je třeba dbát na citlivé zasazení zástavby do krajiny.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nemá vliv na celkovou koncepci ochrany kulturních památek. V území řešeném touto změnou se nenachází žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice je navržena v souladu s koncepcí ochrany přírodních hodnot stanovenou v platné ÚPD. Ve vzdálenosti 8 m od břehové hrany, respektive minimálně 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a v záplavovém území Q100 nebudou realizovány stavby zhoršující odtokové poměry nebo bránící v přístupu správci vodního toku.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou navrženy žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny. Architektonické pojetí objektů musí vycházet z architektury tradičních staveb v okolí, stavební objekty architektonicky přizpůsobit prostředí a nepřesahovat místní měřítko staveb. V území dotčeném návrhem změny nesmí být umístěny činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

Civilizační hodnoty v území řešeném změnou budou posíleny návrhem ploch pro přestavbu, které podporují rozvoj cestovního ruchu.

b.3 PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 5 ÚPO LOUČOVICE

Označení lokality	Popis změny, způsob využití jednotlivých lokalit
OVs1-z5	Návrh plochy smíšené občanského vybavení Stávající využití území: plocha výroby a skladování Využití v platné ÚPD: plocha výroby a výrobních služeb

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

c.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice se nemění urbanistická koncepce schváleného územního plánu obce.

Změna reaguje na podnět obce vyplývající z požadavku na rozvoj cestovního ruchu (občanská vybavenost, rekreace a sport) a zároveň využití opuštěných výrobních areálů v sídle. Stavební objekty na

ploše řešené změnou č. 5 budou respektovat okolní prostředí a nebudou přesahovat místní měřítko staveb.

Uvažované záměry mají vazbu na plochy rekreačního a sportovního areálu v sousední obci Lipno nad Vltavou.

c.2 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

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

k. ú. Loučovice

Označení plochy	Stanovení podmínek pro využití ploch
OVs1-z5	Plocha smíšené občanského vybavení – v zastavěném území, na jižním okraji sídla Loučovice. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení - ze stávající místní komunikace - napojení na technickou infrastrukturu - ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> - respektovat sousedící prvek ÚSES (nadregionální biokoridor NBK 174) - respektovat vzdálenost 50m od okraje lesa - respektovat otevřenou vodoteč - zohlednit území zvláštní povodně pod vodním dílem - zohlednit aktivní záplavové území a záplavové území Q₁₀₀ - zohlednit ochranné pásmo silnice II. třídy - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku - zohlednit trasu vodovodního řadu - zohlednit trasu telekomunikačního vedení - zohlednit starou zátěž území - skládku

c.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny nové plochy sídelní zeleně ani nedojde k zásahu do stávajícího systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

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 řešená Změnou č. 5 ÚPO Loučovice bude napojena na přiléhající místní komunikaci. Výstavba objektů v těchto lokalitách je podmíněna úpravou jejich technických parametrů, zejm. šířkového uspořádání, tj. vybudováním alespoň jednostranného chodníku pro pěší.

Na navržených plochách řešených změnou musí majitelé či investoři zabezpečit potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky komplexu staveb, a to 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.

Řešená lokalita **OVs1-z5** bude napojena na stávající síť nacházející se v řešené lokalitě nebo její blízkosti.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice je vymezena jedna plocha smíšená občanského vybavení s označením **OVs1-z5**, a to na pravém břehu řeky Vltavy.

d.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství.

d.5 OCHRANA OBYVATEL

d.5.1 Civilní ochrana

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 5 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

Na řešeném území se nenachází objekty a zařízení ve vlastnictví ČR - Ministerstva obrany, nezasahují zde ochranná pásma a zájmová území MO.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem budou s MO ČR, jejímž jménem jedná Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, projednány níže uvedené stavby:

- stavby vyšší než 30 m nad terénem, pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (základnové stanice radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- elektrárny;
- stavby a rekonstrukce dálkových podzemních a nadzemních vedení elektrické energie od 110 kV a výše, dálkové trasy všech druhů telefonních kabelů;
- výstavba jaderných energetických zdrojů a souvisejících zařízení;
- produktovody, ropovody a související objekty;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změny jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodních toků a ostatní stavby, jejichž realizací dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR – MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

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

Navržená rozvojová plocha je vymezena v zastavěném území obce Loučovice, jedná se o plochu přestavby.

Pro novou výsadbu bude využito pouze dřevin přirozeně se vyskytujících v okolní krajině.

e.2 VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Nemění se.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou navrženy rozvojové plochy do volné krajiny.

e.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V souvislosti se Změnou č. 5 ÚPO Loučovice jsou do řešeného území převzaty prvky ÚSES vymezené v aktualizacích ZÚR Jihočeského kraje.

Změna č. 5 nenavrhuje žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny. Vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES (zejm. biokoridoru **NBK174** Vltavská niva – Dívčí Kámen) není řešením změny měněno.

e.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Nemění se.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou měněny ani navrhovány nové pěší a turistické trasy.

e.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Nemění se.

Řešené území Změny č. 5 ÚPO Loučovice není ohroženo erozní činností.

Přestavbová lokalita **OVs1-z5** se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem. Severní okraj plochy **OVs1-z5** leží ve vymezeném záplavovém území aktivní zóny a Q_{100} . Realizace výstavby na této části navržené plochy proto bude možná za splnění podmínek - viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny samostatné plochy k rekreačnímu využití. Rekreace je umožněna na ploše smíšeného občanského vybavení **OVs**.

e.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Nemění se.

V řešeném území se nenachází ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území a změnou č. 5 nejsou plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění vymezeny.

e.8 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Podmínky pro jednotlivé návrhové plochy převzaté z Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Loučovice na životní prostředí (zpracovatel: Mgr. Pavla Dušková, EIA SERVIS s.r.o.):

- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překročení hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.
- Pro výsadbu využít pouze dřeviny přirozeně se vyskytující v okolní krajině.
- Stavební objekty neumisťovat do břehových porostů min. ve vzdálenosti 8m od břehové hrany.
- Ve vzdálenosti 8 m od břehové hrany, respektive minimálně 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a v záplavovém území Q_{100} neumisťovat stavby zhoršující odtokové poměry nebo bránící v přístupu správci vodního toku.
- Využití plochy OV51-z5 je podmíněno realizací protipovodňových opatření.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Stavební objekty architektonicky přizpůsobit prostředí a nepřesahovat místní měřítko staveb.

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 členění území řešené Změnou č. 5 ÚPO Loučovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha řešená změnou je označena šrafovou 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

Plošné podmínky využití území

Zastavěnost celková

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám, bude-li v určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků k ploše celé stavební parcely v %;
- plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Výškové podmínky využití území

Výšková hladina zástavby

- výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška 3 – 3,5m;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lici výšky 0 – 1m.

Podkroví

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

V rámci stanovení podmínek přípustného, podmíněného a nepřípustného využití platí všeobecně, že jsou zapovězeny stavby dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, které splňují identifikační znaky nadmístnosti dle aktualizací ZÚR Jihočeského kraje, a které musí být vymezeny nejprve v rámci krajské ÚPD.

	Kód plochy
Plocha smíšená občanského vybavení – Pila - přestavba	Ovs1-z5
Hlavní využití	
Občanská vybavenost s bydlením a rekreací	
Přípustné využití	
Obchodní centra. Veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru a ubytovací služby, dále též rekreace a relaxace a sportovní funkce. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení ochranného pásma a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura. Dále je přípustné doplňkově trvalé bydlení nebo objekty tzv. druhého bydlení, apartmány, apartmánové hotely apod.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace výstavby na ploše je možná za podmínky, že nebude zasahovat do břehového porostu podél řeky Vltavy.	
Realizace výstavby na navržených plochách je možná za podmínky, že bude udělena výjimka podle ustanovení §14 odst. 2 zákona o lesích místně příslušným orgánem státní správy lesů v rámci územního či stavebního řízení.	
Podmínkou pro realizaci výstavby na navržených plochách je úprava technických parametrů přístupových komunikací, zejm. úprava jejich šířkového uspořádání, tj. vybudování alespoň jednostranného chodníku pro pěší.	
Realizace výstavby bude umožněna pouze za podmínky, že u severního okraje plochy, do něž zasahuje vymezené záplavové území aktivní zóny a Q ₁₀₀ , nebudou umístovány stavby zhoršující odtokové poměry nebo bránící v přístupu správci vodního toku z důvodu údržby a bude vydáno kladné stanovisko Povodí Vltavy, státní podnik.	
Využití plochy OVS1-z5 za podmínky realizace protipovodňových opatření.	
Nepřípustné využití	
Jiné než výše uvedené.	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Podíl zeleně (tj. pouze travnatá plocha s možností květinových záhonů, výsadbou keřů a stromů. V této ploše nesmí být započítány žádné zpevněné plochy ani zatravněovací dlažba. Možná je pouze podzemní technická infrastruktura.)	minimálně 30%
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	4NP + podkroví

Pro plochy neřešené Změnou č. 5 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

Dopravní zařízení

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

Ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

- negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V rozvojových plochách v blízkosti silnice II. třídy, železnice a poblíž trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. V navazujících řízeních bude v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech zajištěno dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem z dopravy nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

- negativními vlivy z provozu

Pro plochu smíšenou občanského vybavení **OVs1-z5** platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost, apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z této plochy nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Vzdálenost 50m od okraje lesa a umístování staveb

Stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání apod.) s výjimkou oplocení lze umístit v odstupové vzdálenosti minimálně 25m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa lesních pozemků) s tím, že umístění „vedlejších“ staveb (doplňkové stavby, pergoly, garáže, zpevněné plochy, oplocení apod.) ve vzdálenosti blíže než 25m od okraje lesa bude řešeno výjimkou podle ustanovení §14 odst. 2 zákona o lesích místně příslušným orgánem státní správy lesů při územním či stavebním řízení.

Plochy pro přístup k vodním tokům

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh v šířce minimálně 8m od břehové hrany, respektive minimálně 6m od břehové hrany drobných vodních toků. V této vzdálenosti nebudou umístovány žádné stavby bránící v přístupu správce vodního toku k údržbě a zhoršující odtokové poměry, případně jinak negativně působící během povodní. Nevhodné jsou především stavby budov a oplocení. Ostatní činnosti, jako je stavba komunikací, technické infrastruktury, výsadba zeleně aj. v takto vymezeném území, podléhají stanovisku Povodí Vltavy, státní podnik.

Území s možnými archeologickými nálezy

V území řešeném změnou se nachází lokality s archeologickými nálezy. Při stavebních aktivitách může dojít k narušení archeologicky významné lokality. V případě výstavby je nutné zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu. V případě odkrytí archeologického nálezu bude nález ohlášen příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku bude umožněno provedení záchranného archeologického výzkumu.

Umístění objektů na základě požadavků Ministerstva obrany ČR

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem budou s MOČR, jejímž jménem jedná Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovitě infrastruktury, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, projednány stavby uvedené v kapitole d.5.2 Vojenské zájmy.

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. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny žádné 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. VPS vymezené schválenou a vydanou ÚPD zůstávají v platnosti i nadále.

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. 5 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. 5 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

Nemění se.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nevymezuje plochy, u kterých je nutné prověření vhodnosti zástavby a změn jejich využití územní studií.

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. 5 ÚPO Loučovice nevymezuje plochy, u kterých je nutné pořízení a vydání regulačního plánu.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Nemění se.

Změna č. 5 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. 5 ÚPO Loučovice obsahuje v originálním vyhotovení 12 stran A4 textové části. Dokumentace odůvodnění obsahuje v originálním vyhotovení 20 stran A4 textové části.

Grafická část Změny č. 5 ÚPO Loučovice je nedílnou součástí této změny a obsahuje celkem 6 výkresů:

- | | |
|--|------------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |
| 4. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| 6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPO LOUČOVICE

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

Změna č. 5 ÚPO Loučovice respektuje současný charakter obce a její postavení v sídlení struktuře regionu zůstává nezměněno. Jejím hlavním obsahem jsou změny v území, které umožní transformaci stávající rozsáhlé plochy výroby na plochu smíšenou občanského vybavení. Tyto změny mají vazbu na sousední obec Lipno nad Vltavou, neboť záměrem obou obcí je rozvoj cestovního ruchu se zaměřením na rekreaci a sport. S tím souvisí vytvoření zázemí občanské vybavenosti a nabídka služeb, což je možné realizovat právě v sídle Loučovice na ploše opuštěného výrobního areálu.

Využití území navržené změnou znamená zvýšené nároky na dopravní obsluhu. Stávající silnice II. třídy má dostatečné parametry pro rozvoj sídla. Navazující dopravní síť místních komunikací bude upravena do odpovídajících parametrů. Dostatečnou rezervu pro zvýšenou zátěž mají i technické sítě.

Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 130572/2017 konstatuje, že Změna č. 5 ÚPO Loučovice nekoliduje z hlediska širších vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Řešené území změny č. 5 se nenachází na hranici správního území obce Loučovice.

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

Změna č. 5 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu se schváleným zadáním.

Na základě námítky uplatněné během veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚPO Loučovice byla z řešeného území změny č. 5 vypuštěna lokalita Vltavský mlýn, tzn., že jí ponechána její dosavadní funkce dle platných a účinných ÚPD.

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

Ve Změně č. 5 ÚPO Loučovice nejsou stanoveny žádné záměry nebo záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR JČK.

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

d.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

U řešené plochy nedojde ke střetu s plošnými investicemi do půdy (meliorace, závlahy apod.) ani nebudou ovlivněny hydrologické poměry na ostatních plochách, neboť v řešeném území nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

Z důvodu, že lokalita smíšená občanské vybavenosti **OVs1-z5** je vymezena v zastavěném území (lokalita přestavbová), nebyl vyhodnocen zábor ZPF.

d.2 PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

d.2.1 Zábor PUPFL

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou navrženy plochy na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

d.2.2 Plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa

Změna č. 5 ÚPO Loučovice vymezuje plochu, která zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa. V případě udělení výjimky bude nejbližší vzdálenost nových staveb od okraje ploch určených k plnění funkcí lesa min. 25m.

Lok. č.	Katastr. území	Druh pozemku	Navržený způsob využití
OVs1-z5	Loučovice	ostatní plocha zastavěná plocha a nádvoří	plocha smíšená občanského vybavení

d.2.3 Plochy k zalesnění

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny plochy určené k zalesnění.

e) přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

e.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1

Politika územního rozvoje ČR je pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, na základě usnesení Vlády České republiky ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

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

- ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlení a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nevymezuje nové rozvojové plochy ve volné krajině. Řeší transformaci plochy nevyužívaných opuštěných výrobních areálů v zastavěném území. Stanovuje pro ni takové podmínky využití, kterými bude zajištěna ochrana hodnot území i zachování krajinného rázu.

- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (bod 15)

Návrhem nového využití plochy (přestavbou chátrajících a nevyužívaných areálů) pro smíšenou občanskou vybavenost, a s tím související předpoklad vzniku pracovních příležitostí, předchází Změna č. 5 ÚPO Loučovice nebezpečí prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (bod 17)

Návrh ve změně č. 5 přispěje k navýšení pracovních příležitostí v regionu.

- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost. (bod 18)

Změna č. 5 naplňuje požadavek pro mnohostranný rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejm. zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (bod 19)

Vymezením plochy přestavby jsou vytvořeny předpoklady pro nové využití nevyužívaných ploch zasažených v minulosti stavební činností. Veškerá zeleň bude zachována.

- umisťovat rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy (ochrana přírody, životního prostředí, respektování prvků ÚSES, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny, vytváření podmínek pro využití přírodních zdrojů) (bod 20)

Rozvojové záměry, které by mohly zásadně ovlivnit charakter krajiny, nejsou Změnou č. 5 ÚPO Loučovice navrhovány. Pro přestavbovou lokalitu jsou stanoveny takové podmínky jejího využití, aby zásadním způsobem nedošlo k narušení krajinného rázu a zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

- vytvářet podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky. (bod 22)

Loučovice se díky své poloze mohou stát centrem z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Na to reaguje Změna č. 5 ÚPO Loučovice návrhem plochy smíšené občanského vybavení, na které je umožněno vybudování např. hotelových komplexů, ale i rekreačních, relaxačních a sportovních areálů.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice tyto republikové priority respektuje a je s nimi v souladu.

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

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 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**

Specifická oblast je vymezena v území s vysokým rekreačním potenciálem přírodně cenné a společensky atraktivní krajiny Šumavy. Jedná se o celistvé území s kvalitním životním prostředím a vysokými přírodními a krajinnými hodnotami, kde je třeba posílit ekonomický a sociální rozvoj (cestovní ruch, tradiční výroba) v souladu s ochranou přírody.

- správní území obce není dotčeno koridorem dopravní ani technické infrastruktury.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice respektuje Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a je s ní v souladu.

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 130572/2017 konstatuje, že Změna č. 5 ÚPO Loučovice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, ve znění její 1. aktualizace, neboť pro řešené území změny nevyplývají z uvedeného dokumentu žádné konkrétní požadavky; návrh změny č. 5 ÚPO Loučovice není v rozporu s obecnými prioritami územního plánování uvedenými v PÚR.

e.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S AKTUALIZACEMI ZÚR JIHOČESKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) jsou pořízeny Krajským úřadem Jihočeského kraje a vydány Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. září 2011. Dále byly Krajským úřadem Jihočeského kraje pořízeny tyto aktualizace ZÚR JČK:

1. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 6. ledna 2015 (dne 18. 9. 2017 nabyt účinnosti rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně o zrušení plochy D 86 – silniční napojení Klápy a nadregionálního biokoridoru NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí kámen, které byly navrženy v 1. aktualizaci ZÚR Jihočeského kraje);
2. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 6. ledna 2016;
3. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 6. ledna 2016;
5. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 9. března 2017;
6. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 9. března 2018.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice byla s AZÚR JČK posouzena s tímto výsledkem:

- Zásady územního rozvoje upřesňují vymezení specifických oblastí republikového významu.

Celé správní území obce Loučovice je zahrnuto do **SOB1 Specifické oblasti Šumava**, která do svého území zahrnuje mimořádně přírodně a krajinářsky cenné, ale zároveň mimořádně turisticky atraktivní lokality.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice stanovuje podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti a rozvoj cestovního ruchu.

- Zásady územního rozvoje vymezují rozvojové plochy nadmístního významu pro sport a rekreaci.

Katastrální území Dvorečná a Loučovice jsou součástí vymezené plochy **SR22 Lipno - Kramolín**. Tato plocha je určena pro záměr rozšíření stávajícího lyžařského areálu na areál nadmístního významu včetně bezprostředně souvisejícího zázemí a doplnění dalších celosezónních sportovně rekreačních aktivit.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice je navržena plocha smíšeného občanského vybavení, na které je umožněno vybudování nejen areálů pro sportovně rekreační aktivity, ale právě i souvisejícího zázemí občanské vybavenosti a služeb.

- Zásady územního rozvoje vymezují koridory a plochy pro záměry veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Ve správním území obce Loučovice je vymezen koridor **D16 Šumavské elektrické dráhy**. Jedná se o záměr lehké železnice systému tram-train kontinuálně vymezený v úseku Lipno nad Vltavou - Černá v Pošumaví jako koridor pro novou železnici proměnné šíře 200 - 630m.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nezpřesňuje ani jinak neupravuje plochu dopravního koridoru, neboť nezasahuje do území řešeného změnou.

- Zásady územního rozvoje závazně vymezují kompletní územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu.

Správní území obce Loučovice je dotčeno vymezeným nadregionálním biokoridorem **174 Vltavská niva - Dívčí Kámen**, vymezenými regionálními biocentry **557 Čertovo kopyto** a **572 Čertova stěna - Luč** vloženými do nadregionálního biokoridoru a vymezeným regionálním biokoridorem **55 Pod Kalištěm - Čertova stěna, Luč**.

Plocha řešená Změnou č. 5 ÚPO Loučovice se dotýká hranice vymezeného nadregionálního biokoridoru **NBK 174**, ale jinak ho v zásadě neovlivní.

- Zásady územního rozvoje stanovují charakteristiku krajiny, cílovou charakteristiku krajiny a základní zásady pro činnost v území.

Krajina celého správního území obce Loučovice je v AZÚR zařazena do typu **krajina lesní**. Cílová charakteristika krajiny je zachování charakteru tohoto typu krajiny. Hlavní zásada je minimalizace zásahů do PUPFL, nenarušení kompaktního lesního horizontu, podpora a respektování charakteristických rysů sídel a okolní krajiny, rozvoj cestovního ruchu a omezení rozšiřování chatových lokalit.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice respektuje cílovou charakteristiku a zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného typu krajiny.

Pro území řešené změnou č. 5 nevyplývají z AZÚR JČK žádné požadavky, z tohoto důvodu lze konstatovat, že Změna č. 5 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu s touto nadřazenou krajskou dokumentací.

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 130572/2017 konstatuje, že Změna č. 5 ÚPO Loučovice není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, tj. ve znění jejich 1., 2., 3., 5 aktualizace a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 ze dne 27. července 2017. Řešené území Změny č. 5 ÚPO Loučovice nekoliduje se žádným konkrétním záměrem vymezeným v ZÚR, obecné priority stanovené v ZÚR jsou změnou č. 5 respektovány.

f) přezkoumání souladu Změny č. 5 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. 5 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon, SZ“). Je vypracována 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.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- změna navrhuje nové využití nevyužívaných ploch v zastavěném území a přispívá tak k zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území
- pro řešenou plochu jsou stanoveny podmínky využití, s přihlédnutím na charakter obce, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce
- navržené řešení (revitalizace plochy typu brownfields) napomůže ke zlepšení životního prostředí

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- navržená plocha smíšená občanské vybavenosti nabízí velký prostor pro podnikání v oblasti cestovního ruchu
- plocha je navržena v souvislosti se záměry sportovně rekreačních areálů pro zimní i letní rekreaci, čímž je vytvořen předpoklad pro vyrovnaný nárůst počtu rekreatantů a s tím možné zvýšení počtu pracovních příležitostí bez významných sezónních výkyvů

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- návrhem nového využití plochy (přestavbou chátrajících a nevyužívaných areálů) pro smíšenou občanskou vybavenost, a s tím související předpoklad vzniku pracovních příležitostí, předchází

změna ÚPD nebezpečí prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel

- návrhem plochy pro podnikání a služby je dán předpoklad nejen pro snížení nezaměstnanosti vytvořením nových místních pracovních příležitostí, ale i zastavení trendu snižování počtu obyvatel a přivedení aktivních obyvatel (mladší ročníky s potřebnou znalostí angličtiny a němčiny, ochotných stěhovat se za prací) do obce.

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

Změna č. 5 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 platném ÚPO Loučovice, kterou zachovává a rozvíjí při respektování hodnot území
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území

f.3 VYHODNOCENÍ - SOUHRN

Navrženým rozvojem území obce, jeho prostorovým uspořádáním i využíváním krajiny nedochází k ohrožení udržitelného rozvoje území, ale právě naopak k jeho rozvoji při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Změna revitalizace dnešní brownfields může přispět ke zlepšení socioekonomických podmínek v Loučovicích. Na nově vymezených plochách se předpokládá vybudování wellness hotelu nebo obdobného zařízení vyššího standardu s vyšší zaměstnaností a vyšší přidanou hodnotou v rámci zařízení cestovního ruchu. Oba záměry po své realizaci významně přispějí ke zlepšení socioekonomických ukazatelů zejména společně s plochami pro rozšíření lyžařského areálu Kramolín – Loučovice.

Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze konstatovat, že návrh na transformaci bývalých výrobních ploch, které znehodnocují sídlo i okolní krajinu, napomůže ke zlepšení životního prostředí a umožní rozvoj rekreačních areálů podporujících zdraví životní styl.

g) přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 5 ÚPO Loučovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky 501.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice jsou stanoveny podmínky využití území pro plochu smíšenou občanského vybavení, a to z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch občanského vybavení.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, správního řádu a s §13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

h) přezkoumání souladu Změny č. 5 ÚPO Loučovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci společného projednání návrhu změny č. 5 ÚP Loučovice byla podle ust. § 50 stavebního zákona uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů:

Číslo / dotčený orgán / číslo jednání / datum stručný obsah uplatněných požadavků	Výrok o vypořádání / popis způsobu vypořádání stanoviska
1 / MPO / MPO 54006/2016 / 10.10.2016 Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona a ust. § 15 odst. 2 horního zákona žádné připomínky, protože v k.ú. Loučovice, Dvorečná,	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.

Kapličky a Mnichovice u Loučovic se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin. S návrhem změny územního plánu souhlasíme.	
2 / KHS / KHSJC 28046/2016/HOK CB-CK / 21.10.2016 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje odst. se sídlem v Českých Budějovicích vydává toto stanovisko: s návrhem změny č. 4 ÚPO Loučovice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a hodnocení vlivů na ŽP se souhlasí.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.
3/ HZS / HSCB-4345-2/2015 UO-CK / 25.10.2016 Na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Jihočeského kraje v souladu s ust. § 31 odst. 4 zákona o požární ochraně souhlasné koordinované stanovisko.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.
4 / MO / 34413/2016-8201-OÚZ-ČB / 2.11.2016 Vzhledem k tomu, že se na řešeném území nenachází objekty a zařízení ve vlastnictví ČR – Ministerstva obrany, nezasahují zde ochranná pásma a zájmová území ministerstva obrany, nemá Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury k předmětné územně plánovací dokumentaci připomínky.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.
5 / MŽP / 68307/ENV/16;1308/510/16 / 3.11.2016 MŽP, odbor výkonu státní správy II, posoudilo dle ust. § 15 odst. 2 zákona o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), návrh změny č. 5 územního plánu Loučovice a nemá k němu z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné připomínky.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.
6 / MěÚ ČK, OŽPZ / MUCK 52744/2016/OŽPZ/Fo/02 16.11.2016 1. Ochrana přírody a krajiny Orgán ochrany přírody s plochami OV_{s1-z5} a OV_{s2-z5} souhlasí za podmínek: stavební objekty architektonicky přizpůsobit prostředí a nepřesahovat místní měřítko staveb, nezasahovat stavbami do břehového porostu podél řeky Vltavy. 2. Státní správa lesů Orgán SSL upozorňuje na skutečnost, že nebyly dodrženy podmínky uvedené ve společném vyjádření ze dne 31.7.2015, č.j. MUCK 38256/2015/OŽPZ/Fo/02. Požadujeme opravit textovou část, str. 12, odst. f.2, výstupní limity, část vzdálenost 50 m od okraje lesa a umístění staveb. Text „Hlavní stavby (tj. rodinné domy) ...“ požadujeme nahradit textem „Stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání apod.) ...“. 3. Ochrana zemědělského půdního fondu Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že příslušným orgánem k udělení souhlasu dle § 5 odst. 2 zákona je Krajský úřad Jihočeského kraje. 4. Vodoprávní úřad Z hlediska zájmů chráněných zákonem o vodách nemáme k projednávanému návrhu změny č. 5 ÚP Loučovice požadavky. Upozornění: vybrané plochy	RESPEKTOVAT Bude vloženo do podmínek využití pro dané plochy. RESPEKTOVAT Opravit přesně dle požadavku orgánu SSL. RESPEKTOVAT Bereme na vědomí, o souhlas je požádáno na KÚ JČK, OZZL.

se nachází v aktivní a záplavové zóně záplavového území významného vodního toku Vltava, vodní zákon v § 67 stanovuje omezení v záplavových územních.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace. Upozornění promítnout to tzv. výstupních limitů.
7 / KÚ OZZL / KUJCK 149605/2016/OZZL/2 / 18.11.2016 1. Stanovisko dle §45i zákona 114/1992 Sb. Orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu – Jihočeský kraj souhlasí s návrhem změny č. 5 územního plánu Loučovice. Uvedený záměr změny č. 5 nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeského kraje. 2. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem 114/1992 Sb. Na základě předložených podkladů k danému návrhu územního plánu, vydává orgán ochrany ŽP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změna č. 5 územního plánu Loučovice. Na lokalitách řešených návrhem změny č. 5 se nenachází žádné ZCHÚ ani jeho ochranné pásmo. Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje na existenci NPR Čertova stěna-Luč, která se nalézá ve správním území a je v příslušnosti MŽP. Do předmětných ploch nezasahuje žádný z přírodních parků. Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje, že velká část správního území se nalézá v přírodním parku Vyšebrodsko, který je v příslušnosti orgánu ochrany přírody dotčené ORP, v tomto případě odbor ŽP Český Krumlov. Na lokalitách řešených změnou č. 5 ÚP Loučovice se nevyskytuje žádný prvek ÚSES regionálního ani nadregionálního významu. Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje na to, že ve správním území se vyskytují regionální biocentra RBC 557 Čertovo kopyto, TBC 572 čertova stěna-Luč a RBC 573 Medvědí hora. Na biocentra navazují regionální biokoridory RBK 55 Pod Kalištěm-Čertova stěna, Luč a RBK 3054 Čertovo kopyto – Předmostí a nadregionální biokoridory NBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen a NBK 172 Žofín – Modravské slatě, Roklan. Z návrhu změny č. 5 ÚP Loučovice je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu ust. § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bude vloženo do odůvodnění dokumentace do části i) zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.

V průběhu pořizování změny územního plánu obce nedošlo k řešení rozporů a návrh změny pro veřejné řízení respektuje vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů.

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 5 ÚPO Loučovice podle ust. § 52 stavebního zákona byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů:

Číslo / dotčený orgán / číslo jednání / datum stručný obsah uplatněných požadavků	VÝROK O VYPOŘÁDÁNÍ / popis způsobu vypořádání stanoviska
01 / KHS / KHSJC 11994/2019/HOK CB-CK / 30.4.2019 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) toto stanovisko: s upraveným návrhem změny č. 5 územního plánu Loučovice včetně aktualizace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a hodnocení vlivů na životní prostředí, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 2.4.2019 žadatelem Obecním úřadem Loučovice, Loučovice č.p. 51, 382 76 Loučovice, se souhlasí.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / KÚ OZZL, orgán ochrany ZPF / OZZL 57432/ 2019/ZDST/ 24. 5. 2019 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákon), posoudil předloženou dokumentaci – návrhu změny č. 5 územního plánu a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uděluje souhlas s předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Loučovice Zpracovatel změny č. 5 územního plánu Loučovice respektoval obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace se řídil ustanovením § 5 zákona. Návrh změny č. 5 územního plánu Loučovice respektuje současný charakter obce. Jejím hlavním obsahem jsou změny v území, které umožní transformaci dvou (OVs1-z5, OVs2-z5) stávajících rozsáhlých ploch výroby na plochy smíšené občanského vybavení. Na základě předloženého vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení nevyžaduje návrh změny č. 5 územního plánu Loučovice další zábor zemědělského půdního fondu.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace.
03 / MěÚ ČK, OŽPZ / MUCK 17887/2019/OŽPZ/Fo/03 / 2.5.2019 1. Ochrana přírody a krajiny Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (nadále jen zákon), vydává toto stanovisko: Orgán ochrany přírody s předloženým návrhem změny č. 5 ÚP Loučovice souhlasí. 2. Státní správa lesů Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko.

některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: V předloženém Návrhu změny č. 5 územního plánu Loučovice jsou v textové části na str. 13 uvedeny Podmínky pro využití ploch – výstupní limity pro umísťování staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Zde je uvedeno, že stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání apod.) lze umístit minimálně 25 m od okraje lesa. Současně je zde uvedeno, že umístění „vedlejších“ staveb (zahradní domky, objekty pro individuální rekreaci) ve vzdálenosti blíže než 25 m od okraje lesa bude řešeno výjimkou podle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona. Dle názoru orgánu státní správy lesů jsou zahradní domky a objekty pro individuální rekreaci hlavní trvalé stavby, které bude možné umístit pouze ve vzdálenosti více jak 25 m od okraje lesa. Dále upozorňujeme na nesoulad výrokové části změny na str. 13, část Vzdálenost 50m od okraje lesa a umísťování staveb s odůvodněním změny na str. 27, část Vzdálenost 50m od okraje lesa a umísťování staveb. Začátek věty v odůvodnění nebyl upraven podle výrokové části. 3. Vodoprávní úřad S předloženým návrhem změny č. 5 ÚP Loučovice souhlasíme.	Vypustit zahradní domky a objekty pro individuální rekreaci z výčtu staveb, které lze umístit i do vzdálenosti 25m od okraje lesa. Opravit odůvodnění změny dle upozornění dotčeného orgánu RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace.
04 / KÚ OREG, ÚP / KUJCK 49503/2019 / 16. 5. 2019 Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k částem návrhu Změny č. 5 ÚP Loučovice, které byly od společného jednání změněny. Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu Změny č. 5 ÚP Loučovice z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že ve změněných částech návrhu Změny č. 5 ÚP Loučovice ad a) nedochází k rozporu s Politikou územního rozvoje ve znění její 1. aktualizace (dále jen „PÚR“), neboť měněnými částmi nejsou dotčeny zájmy hájené v PÚR, ad b) nedochází k rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen „ZÚR“), neboť měněnými částmi nejsou dotčeny zájmy hájené v ZÚR, ad c) nedochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů; řešené území Změny č. 5 ÚPO Loučovice se nenachází na hranici správního území obce Loučovice.	RESPEKTOVAT Děkujeme za kladné stanovisko, bez úprav dokumentace.

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

Shrneme-li provedená hodnocení v hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vychází nám, že při hodnocení na škále od velmi kladného pro velmi záporné bylo dosaženo těchto výsledků:

Typ hodnocení	Počet hodnocení
velmi kladné hodnocení ++	19
kladné hodnocení +	19
neutrální hodnocení 0	54
neurčité hodnocení „?“	6
mírně negativní hodnocení -	0
velmi negativní hodnocení --	0

Změna má pozitivní vliv na sociální a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje, zejména díky návrhu způsobu využití plochy brownfields na plochu smíšenou občanské vybavenosti. Na ní se předpokládá realizace obchodních center, apartmánových hotelů a sportovních a relaxačních areálů. Díky těmto návrhům zvyšujícím cestovní ruch a rekreační potenciál v regionu jsou zajištěny pracovní příležitosti.

Změna má rovněž pozitivní vliv na pilíř environmentální, neboť návrh nevyžaduje zábor ZPF ani PUPFL. Navíc dojde k zlepšení životního prostředí obce, a to nejen díky odstranění staré zátěže území, která se nachází na ploše bývalé pily, ale hlavně celkovou rekultivací a revitalizací plochy.

Dokumentace SEA konstatovala, že nebyly identifikovány žádné významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Návrh změny uspokojuje potřeby dnešní generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Pozitivně ovlivní současnou situaci transformací ploch nevzhledných opuštěných areálů, které znehodnocují sídlo i okolní krajinu. Rovněž přispěje ke zvýšení potenciálu rekreačních a hospodářských příležitostí v regionu.

Stanovisko k návrhu změna č. 5 územního plánu Loučovice

Krajský úřad – Jihočeský kraj, jako příslušný orgán podle ustanovení §77a, odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny) uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí.

Orgán ochrany přírody krajského úřadu – Jihočeský kraj obdržel dne 5. 10. 2016 pozvánku ke společnému jednání o návrhu změna č. 5 územního plánu Loučovice. Krajský úřad – Jihočeský kraj po osobní účasti a posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací ze společného projednání, které proběhlo 21. 10. 2016, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující:

[1] - Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny)

souhlasí

s návrhem změna č. 5 územního plánu Loučovice

Předložený návrh změny č. 5 územního plánu Loučovice řeší změnu funkčního využití na dvou lokalitách v k. ú. Loučovice. Lokalita č. 1 – změna plochy OV_{s1-z5} z funkčního typu výroby a skladování na plochy smíšené občanského vybavení. Lokalita č. 2 – změna plochy OV_{s2-z5} z funkčního typu výroby a skladování na plochy smíšené občanského vybavení.

Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. l a písm. m zákona o ochraně přírody a krajiny:

Na lokalitách řešených předloženou změnou č. 5 návrhu územního plánu Loučovice v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Ve správním území obce Loučovice (dále jen „správní území“), se ale nacházejí EVL CZ0310032 Čertova stěna_Luč, EVL CZ0313513 Rašeliniště Kapličky a jen velmi nepatrně do správního území zasahuje EVL CZ0314024 Šumava, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 1.1 – 3.3 km.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, jako příslušný správní orgán podle ustanovení §67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením §45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny územního plánu, toto stanovisko:

Uvedený návrh změny č. 5 územního plánu Loučovice **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Odůvodnění:

Vzhledem k charakteru záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od EVL, **nemůže** v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000.

j) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 písm. e) zákona, ve smyslu ustanovení § 10i odst. 3 zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona v y d á v á

SOUHLASNÉ STANOVISKO:

K vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 5 územního plánu Loučovice na životní prostředí a veřejné zdraví

Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 5 územního plánu Loučovice se vydává při dodržení následujících požadavků:

1. v navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku,
2. pro výsadby využít pouze dřeviny přirozeně se vyskytující v okolní krajině,
3. stavební objekty neumisťovat do břehových porostů min. ve vzdálenosti 8 m od břehové hrany,
4. ve vzdálenosti 8 m od břehové hrany, respektive minimálně 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a v záplavovém území Q100 neumisťovat stavby zhoršující odtokové poměry nebo bránící v přístupu správci vodního toku,
5. využití plochy OV51-z5 podmínit realizací protipovodňových opatření,
6. v případě odkrytí archeologických nálezů ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona c. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů,
7. stavební objekty architektonicky přizpůsobit prostředí a nepřesahovat místní měřítko staveb.

Zároveň krajský úřad upozorňuje na § 10i odst. 5 zákona, podle kterého je schvalující orgán povinen ve svém usnesení o schválení územně plánovací dokumentace zdůvodnit, jak zohlednil podmínky vyplývající z tohoto stanoviska SEA. Toto usnesení je povinen zveřejnit.

Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

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

Požadavky ve stanovisku SEA byly ze 100% respektovány a promítnuty do návrhu změny č. 5 pro veřejné řízení.

I) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

I.1 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

Hlavním důvodem pořízení změny ÚPD je vlastní podnět obce vyplývající z požadavku na rozvoj cestovního ruchu (občanská vybavenost, rekreace a sport) a zároveň využití opuštěných výrobních areálů v sídle.

Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nemění schválenou koncepci rozvoje území obce, zachovává stávající dopravní síť a stabilizovanou koncepci technické infrastruktury. Koncepce návrhu vychází ze současné urbanistické struktury obce.

Změna je zpracována v souladu se strategickými dokumenty obce, které podporují rozvoj cestovního ruchu, zejména jeho ekologických forem. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce na rozvoj území a bude mít pozitivní vliv na sociodemografickou a socioekonomickou situaci v obci.

V lokalitách řešených změnou jsou respektovány všechny hodnoty a limity využití území.

I.2 VYBRANÉ VARIANTY

Změna č. 5 ÚPO Loučovice neobsahuje žádné variantní řešení.

I.3 ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Změna č. 5 ÚPO Loučovice se zásadním způsobem nedotýká přírodních 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

Navrhované rozvojové území řešené Změnou č. 5 ÚPO Loučovice je zařazeno do ploch smíšeného občanského vybavení. Plocha je graficky vymezena ve výkresové části a jsou pro ni stanoveny podmínky využití. Těmi 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, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, podmíněně 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.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

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. 5 ÚPO Loučovice

Podíl zeleně

Minimální procento ozelenění udává procentní podíl zeleně v dané ploše s rozdílným způsobem využití - tj. podíl plochy zeleně k celkové výměře areálu. Do ploch zeleně bude započítána pouze travnatá plocha

s možností květinových záhonů, výsadbou keřů a stromů. Pro výsadbu využít pouze dřeviny přirozeně se vyskytující v okolní krajině. V této ploše nesmí být započítány žádné zpevněné plochy ani zatravnovací dlažba. Možná je pouze podzemní technická infrastruktura.

Výšková hladina zástavby

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

I.5 ZDŮVODNĚNÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

Vzhledem k umístění obce v turisticky atraktivní oblasti Lipenska (krásná příroda s nenarušenou ekologickou rovnováhou, zajímavé turistické lokality a tradiční kulturní a sportovní akce) mají Loučovice jedinečnou možnost zařadit se mezi střediska pro celoroční rodinnou rekreaci. Proto je nutné vytvořit příležitosti a podmínky, které by zaujaly nejen potenciální návštěvníky obce, ale i investory a podnikatele v oblasti cestovního ruchu.

Ve Změně č. 5 ÚPO Loučovice je proto navržena plocha smíšené občanské vybavenosti **OVs1-z5**, na které je umožněna realizace wellness hotelu nebo obdobného zařízení vyššího standardu s vyšší zaměstnaností a vyšší přidanou hodnotou v rámci zařízení cestovního ruchu.

Návrh je dobře urbanisticky situován a má výhodné jak dopravní napojení, tak i napojení na technickou infrastrukturu. Především ale vyřeší využití území bývalých výrobních ploch, které nedělají dobrou vizitku sídla ani okolní krajině. Navržené řešení umožní rozvoj podnikatelských aktivit a služeb (zejména v souvislosti s realizací rozšíření lyžařského areálu Kramolín – Loučovice), čímž dojde ke zlepšení a zatraktivnění podmínek života občanů, ať už se jedná o pracovní příležitosti, kvalitu života v obci či její vzhled.

I.6 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou nemění.

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou navrženy nové plochy pro dopravu, neboť vymezená lokalita určená k přestavbě je situována v návaznosti na stávající komunikace. Ty však jsou prostorově nezpůsobilé. Z důvodu bezpečnosti a bezproblémové dopravní obslužnosti je tedy nutné zajistit úpravu těchto komunikací do odpovídajících parametrů, především zřízení alespoň jednostranných chodníků pro pěší. Proto je výstavba v lokalitě podmíněna jejich úpravou.

Na navržených plochách řešených změnou musí majitelé či investoři zabezpečit potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky komplexu staveb, a to výhradně na vlastním pozemku.

I.7 ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrhem řešení Změny č. 5 ÚPO Loučovice se na území obce nemění koncepce technického vybavení (zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobování el. energií, teplem a plynem) stanovená ve schváleném územním plánu obce a jeho změnách.

Napojení nové plochy na technickou infrastrukturu je jednoduché, neboť stávající vodovodní a kanalizační řad i středotlaký plynovod jsou vedeny v přiléhajících komunikacích nebo v blízkosti řešených lokalit.

I.8 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Veřejně prospěšné stavby schválené a vydané předchozími ÚPD zůstávají i nadále v platnosti. Změnou č. 5 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. 5 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

Změnou č. 5 ÚPO Loučovice nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy, ale pouze plocha přestavby, takže koncepce uspořádání krajiny nebude ovlivněna.

I.11.2 Územní systém ekologické stability

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nenavrhuje žádné nové prvky ÚSES a zcela přebírá prvky vymezené v aktualizacích ZÚR Jihočeského kraje.

Plocha přestavby (**OVs1-z5**) se dotýká hranice vymezeného nadregionálního biokoridoru **NBK174**. Z tohoto důvodu jsou pro řešenou plochu stanoveny podmínky využití, které zajistí zachování funkčnosti a charakteru daného biokoridoru.

Z grafické části této změny byly vypuštěny veškeré prvky územního systému ekologické stability nacházející se mimo řešené území změny č. 5 ÚPO Loučovice z důvodu jednoznačnosti budoucího výkladu v oblasti prvků ÚSES. Změna je zpracována v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 ze dne 27. 7. 2017.

I.11.3 Prostupnost krajiny

Změna č. 5 ÚPO Loučovice nezasahuje do sítě stávajících a platnou ÚPD navržených pěších a turistických tras.

I.11.4 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

Změna č. 5 ÚPO Loučovice navrhuje nové využití plochy výrobních areálů na pravém břehu řeky Vltavy. Lokalita se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem. Do lokality **OVs1-z5** ještě nepatrně zasahuje i vyhlášené záplavové území aktivní zóny a Q_{100} . Z důvodu zajištění odtokových poměrů a přístupu správce vodního toku ohledně údržby není u severního okraje plochy (v záplavovém území) umožněno umísťování staveb bez kladného stanoviska Povodí Vltavy, státní podnik.

Možná protipovodňová opatření Změna č. 5 ÚPO Loučovice neřeší.

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.

Vzdálenost 50m od okraje lesa a umísťování staveb

Stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání apod.) s výjimkou oplocení lze umístit v odstupové vzdálenosti minimálně 25m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa (lesních pozemků) s tím, že umístění „vedlejších“ staveb (doplňkové stavby, pergoly, garáže, zpevněné plochy, oplocení apod.) ve vzdálenosti blíže než 25m od okraje lesa bude řešeno výjimkou podle ustanovení §14 odst. 2 zákona o lesích místně příslušným orgánem státní správy lesů při územním či stavebním řízení.

Vodní toky

Významný krajinný prvek ze zákona.

Záplavové území

Území vyhlášená vodoprávním úřadem, která bývají při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou.

Do lokality **OVs1-z5** řešené změnou zasahuje vyhlášené záplavové území řeky Vltavy. Hranice záplavového území Q_{100} a aktivní zóna jsou zakresleny v Koordinačním výkrese (výkres č. 4).

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.

Lokalita **OVR1-z5** leží v tomto území.

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES)

Hranice řešené lokality se dotýká vymezeného prvku ÚSES - nadregionálního biokoridoru **NBK 174**.

Území s archeologickými nálezy

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona O státní památkové péči.

Ochranné pásmo železnice

Do území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Loučovice zasahuje ochranné pásmo železnice (60m od krajní koleje). Jakákoli stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se souhlasem Drážního úřadu.

Ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě překročení hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500mm včetně - 1,5m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500mm - 2,5m
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0m.

Ochranné pásmo komunikačního vedení

Územím řešeným změnou prochází telekomunikační vedení. Jeho ochranné pásmo je 1,5m od osy. Vzhledem k měřítku (1:5 000) splývá OP vedení s čarou kabelu.

Staré zátěže území

Na ploše **OVs1-z5** řešené změnou je Ministerstvem životního prostředí evidováno území ekologických rizik - skládka Loučovice.

Technická dominanty

Stavba nebo soubor staveb, jejichž umístění v terénu či jejich charakter je činí výrazně viditelné a do velké míry ovlivňující vizuální charakter sídla i krajiny.

V sídle Loučovice, v blízkosti lokality **OVs1-z5** se nachází technická dominanty – komín průmyslového objektu Papírny Loučovice postavený na konci 19. století.

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

Územní plán obce Loučovice byl zastupitelstvem obce schválen v červenci 1997. Změna č. 1 byla vydána v srpnu 2010, změna č. 2 v říjnu v 2012, změna č. 3 v září 2017 a změny č. 4 a 6 v říjnu 2018.

Podmínky pro využití ploch jsou v platné ÚPD navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území.

Loučovice lze charakterizovat jako centrum mikroregionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Do budoucna tak obec Loučovice představuje zajímavý potenciál z hlediska cestovního ruchu, tzv. druhého bydlení a rekreačního využití včetně hotelových komplexů nebo sportovních rekreačních center.

Změna č.5 ÚPO Loučovice nevymezuje zastavitelné plochy, ale řeší transformaci plochy nevyužívaných opuštěných výrobních areálů (brownfields) v zastavěném území, které znehodnocují sídlo i okolní krajinu. Jejich revitalizace přispěje ke zlepšení socioekonomických podmínek v Loučovicích (zlepšení a zatraktivnění podmínek života občanů, pracovní příležitosti, kvalitu života v obci i její vzhled). Na nově vymezené ploše se předpokládá vybudování wellness hotelu nebo obdobného zařízení vyššího standardu s vyšší zaměstnaností a vyšší přidanou hodnotou v rámci zařízení cestovního ruchu. Návrh logicky navazuje na budoucí rozšíření lyžařského areálu nadmístního významu SR 22 Lipno – Kramolín, které zasahuje do správního území Loučovic.

Celkový rozvoj území je v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

n) postup pořízení a zpracování změny č. 5 ÚPO Loučovice

- a. Návrh na pořízení změny č. 5 byl podán starostou Obce Loučovice, jde o změnu z vlastního podnětu, dne 9. 4. 2015. Dne 22. 4. 2015 zastupitelstvo obce Loučovice schválilo na svém zasedání pořízení změny č. 5 územního plánu z vlastního podnětu. Důvodem pro pořízení

změny je zájem obce podpořit proces transformace stávajících brownfields na nové rozvojové plochy s rekreačním potenciálem. Následně pořizovatel zpracoval zadání této změny, které bylo během července a srpna projednáno se všemi dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a byla též dána možnost, prostřednictvím zveřejnění na úřední desce, veřejnosti uplatnit své požadavky na obsah návrhu změny. Všechny požadavky vzešlé z tohoto projednání byly zapracovány do textu zadání. Nebyly uplatněny podněty občanů, ze sousedních obcí poslala své podněty, souhlas se změnou, jen obec Lipno nad Vltavou. Bohužel, Krajský úřad Jihočeského kraje ve svém stanovisku č. j. KUJCK 59796/2015/OZZL/2 ze dne 5. 8. 2015 požadoval zpracování posouzení vlivů změny č. 5 na životní prostředí, ačkoliv jde o revitalizaci dvou výrobních areálů, a proto bylo nutné zpracovat posouzení vlivů změny č. 5 na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb., vč. kap. A. vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona (tzv. SEA). Zadání změny č. 5 ÚP Loučovice bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 3. 11. 2015.

- b. Návrh změny byl odevzdán projektantem změny 3. 10. 2016. Následně pořizovatel dne 5. 10. 2016 oznámil jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím termín společného projednání návrhu změny, a to na pátek 21. 10. 2016 od 10:30 v zasedací místnosti Obecního úřadu. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla vyvěšena na úřední desku (klasickou i elektronickou) tentýž den s tím, že součástí společného projednání návrhu změny bude i projednání vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující i hodnocení vlivů na ŽP (tzv. SEA) a s tím, že do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a k později uplatněným připomínkám nelze přihlížet. Bylo uplatněno celkem 7 stanovisek (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice, Hasičský záchranný sbor, Ministerstvo obrany, MŽP, Městský úřad Český Krumlov, OŽPZ a Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZL) a byla uplatněna 1 připomínka společnosti RAJEMA s.r.o. Všechny stanoviska byla pořizovatelem respektována, nebylo nutné postupovat prostřednictvím řešení rozporů. Stanoviska SEA dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona bylo vydáno dne 7. 4. 2017 pod č.j. KUJCK 47406/2017/OZZL/2, je kladné s podmínkami, tyto podmínky budou v návrhu pro veřejné řízení plně respektovány a jeho odvozenina je součástí odůvodnění změny. Stanovisko NOÚP podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 7. 11. 2017 pod č.j. KUJCK 130572/2017 a konstatuje se v něm, že „stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona a lze tedy zahájit řízení o změně č. 5 ÚPO Loučovice podle §§ 51 až 53 stavebního zákona.“.
- c. Na základě výše uvedeného a zejména kladného stanoviska NOÚP vydal pořizovatel dne 28. 2. 2018 pokyn pořizovatele č. 1 k zahájení prací na návrhu změny pro veřejné řízení zodpovědnému projektantovi této změny.
- d. Dokumentace pro veřejné řízení byla pořizovatelem převzata v průběhu května 2018. Protože však panovala nejistota ohledně budoucího využití výrobních areálů po jejich plánované konverzi na plochy občanské vybavenosti s rekreačním využitím, pořizovatel pozastavil proces veřejného řízení. Dne 1.4.2019 započalo veřejné řízení. Dotčené orgány, sousední obce, tzv. oprávnění investoři a krajský úřad byly informovány jednotlivě prostřednictvím datových schránek, veřejnost byla informována a zahájení veřejného řízení a termínu veřejného projednání prostřednictvím veřejné vyhlášky. Termín veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚPO Loučovice byl stanoven na čtvrtek 2. 5. 2019 od 15:30 v zasedací místnosti Obecního úřadu. Během veřejného řízení byla uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů a 1 námitka. Nebyly uplatněny žádné připomínky ani požadavky sousedních obcí nebo oprávněných investorů. Termín na námítky, připomínky a stanoviska vypršel dne 14. 5. 2019 včetně. Dne 16. 8. 2019 provedl určený zastupitel, starosta obce, a zástupce pořizovatele vypořádání uplatněných stanovisek a připravili návrh rozhodnutí o námitce. Tento návrh rozhodnutí byl v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona rozeslán dne 16. 8. 2019 dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Předpoklad projednání změny v zastupitelstvu obce je koncem září, nabytí účinnosti změny do poloviny října tohoto roku.

o) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného projednání návrhu změny č. 5 ÚP Loučovice byly podle ust. § 50 stavebního zákona uplatněny tyto připomínky:

Číslo / subjekt / datum stručný obsah připomínky (kráceno pořizovatelem)	Výrok o vypořádání / odůvodnění
1 / RAJEMA s.r.o. / 10.10.2016	NEVYHOVĚT

Společnost RAJEMA s.r.o., IČ: 030 20 843, se sídlem Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice, zastoupená jednatelem Ivo Jedličkou tímto ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) uplatňuje písemně připomínky a námítky k návrhu změny územního plánu obce Loučovice ve stanovení lhůtě 30 dní ode dne doručení (tj. ode dne 20.10.2016).

RAJEMA s.r.o. je vlastníkem pozemku p.č. 621 - ostatní plocha, pozemku p.č. 622 - ostatní plocha a pozemku p.č.st. 631 - zastavěná plocha a nádvoří, tj. nemovitých věcí vedených v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, pro obec Loučovice, katastrální území Loučovice na LV č. 1085, tedy pozemků, které jsou dotčeny návrhem řešení a má tak právo podat proti návrhu územního plánu námítky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Z opatrnosti však podává vedle námitek i připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. pro případ, že by byl učiněn Závěr, že tato společnost není dotčenou osobou. Všechny výše uvedené pozemky označuje RAJEMA s.r.o. jako území dotčené námítkou („lokalita č. 1“).

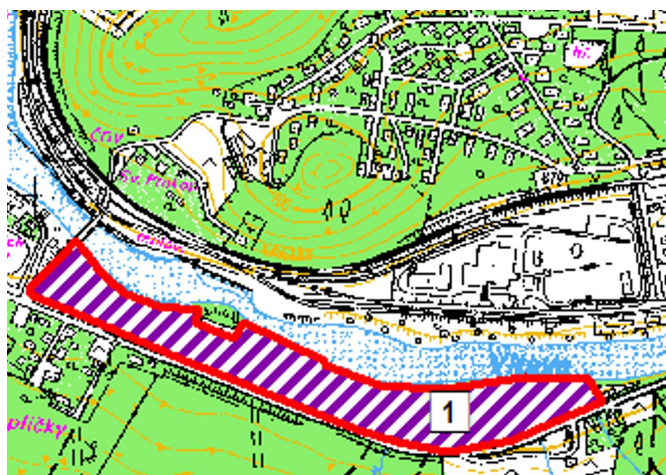
ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK

Ohledně území dotčeného námítkou vydal Městský úřad Vyšší Brod, Stavební odbor dne 14.9.2015 stavební povolení č.j. výst. 316/15-PZ-R na stavbu „Areál skleníků RAJEMA s.r.o., Loučovice“. Stavební úřad ohledně těchto pozemků neshledal nic, co by bránilo v této oblasti povolení stavby, bylo naopak shledáno, že v dané lokalitě nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy a že žádost Společnosti RAJEMA s.r.o. je zcela v souladu s územně plánovací dokumentací a vyhovuje všem zákonným hlediskům uvedeným s § 111 zákona č. 183/2006 Sb. Předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Loučovice se má dotčená oblast stát smíšenou plochou občanského vybavení. Touto změnou by společnost RAJEMA s.r.o. přišla o možnost jakékoliv další stavební činnosti na dotčeném území a ve velké míře tak může ohrozit celý její podnikatelský záměr. Lze rozumně předpokládat, že na dotčeném území vyvstane v budoucnu potřeba přístavby menších obslužných zařízení a staveb okolo povoleného areálu skleníků. **Společnost RAJEMA s.r.o. má zcela oprávněný zájem na tom, aby na dotčeném území byla zachována stávající funkce výroby a výrobních služeb v souladu s původním územním plánem (s důrazem na zemědělskou výrobu, tj. předmětné**

Připomínka společnosti RAJEMA s.r.o. byla podána řádně – nikoliv ale podle ust. § 52 stavebního zákona, nejedná se o veřejné řízení o návrhu změny č. 5 ale o společné projednání dle ust. § 50. Pořizovatel, vědom si obecných ust. správního řádu, bere danou písemnost jako připomínku dle ust. § 50 odst. (3) stavebního zákona, jiný postup by šel proti zásadám dle ust. § 4 odst. 1 SR.

Společnost RAJEMA s.r.o. bude mít možnost uplatnit své námítky během veřejného řízení dle ust. § 52 stavebního zákona, které předpokládáme započít někdy v polovině letošního roku. Nyní je jejich písemnost pořizovatelem vzata jako řádně podaná připomínka dle ust. § 50 odst. (3) SZ, viz vyhodnocení výše.

Vydané stavební povolení není závazným limitem využití území pro změnu územního plánu – pokud by tomu tak bylo, jakákoliv změna v zastavěném území by postrádala smysl a pouze by fixovala již povolené nebo realizované stavby. To, že má majitel pozemku vydané stavební povolení, jej opravňuje k vlastní realizaci dané stavby, ale nedává mu právo tam dané funkční využití mít „na věky věků“. Pokud v nějakém čase dané funkční využití vyhovuje a v delším časovém horizontu je předpoklad, že vyhovovat již nebude a bude nutné jej změnit, je změna ÚP jedinou možností, jak této změny funkce v území dosáhnout. A touto cestou šlo zastupitelstvo Obce Loučovice v okamžiku, kdy schválilo pořízení změny č. 5 a především zadání změny č. 5. Zadání obsahuje pokyn 2.1 ve znění: „vymezit plochu transformace stávající výroby na plochy smíšené pro občanskou vybavenost a rekreační využití, v rozsahu dle lokality č. 1 v grafické příloze tohoto návrhu zadání“.



Návrh na pořízení změny s tímto záměrem dala sama Obec Loučovice. Pokud bychom přijali argumentaci autora připomínky, tak bychom tím jakékoliv obci nebo městu v ČR odebrali možnost stanovovat si rozvojové priority a plány v rámci svého správního území mimo vlastní pozemky – a to tak není. Obec / města mají právo schvalovat strategické plány, v nichž definují své rozvojové vize, a na základě těchto vizí případně měnit své závazné územní plány; a to i tam, kde se to vlastníkům daných pozemků v dané chvíli „nehodí“.

skleníky).

Společnost RAJEMA s.r.o. považuje v tomto ohledu předložený návrh změn č. 5 územního plánu za nepřijatelný a nelogický. Společnost RAJEMA s.r.o. na základě současného územního plánu zcela důvodně očekávala, že v dané lokalitě bude moci v plném rozsahu vyvíjet svoji podnikatelskou činnost. Má za to, že hlavním cílem územního plánování by mělo být trvalé přizpůsobování jeho využití aktuálním a předpokládaným potřebám společnosti, a to mimo jiné i potřebám hospodářským. Za situace, kdy v dané lokalitě existuje již pravomocně stavební povolení, považuje společnost RAJEMA s.r.o. za překvapivé a nepřijatelné, aby zde další stavební povolení bylo již zcela vyloučeno. Návrh této změny nemá žádné logické opodstatnění, nenavazuje na dosavadní územní rozvoj v dané lokalitě a je zcela v rozporu s principem právní jistoty. Návrh ostatně neobsahuje žádné rozumné zdůvodnění této razantní změny a společnost RAJEMA s.r.o. ho proto vnímá jako zcela svévolný a ničím neodůvodněný. Předložený návrh změny územního plánu obce Loučovice nerozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

Teprve v odůvodnění je vlastní požadavek, tj. zachovat na daných pozemcích stávající funkci výroby a výrobních služeb v souladu s původním územním plánem. Pořizovatel tento požadavek vyhodnocuje negativně, protože by byl v rozporu se schváleným zadáním, a právě požadavek na transformaci tohoto území byl jedním ze dvou podnětů obce k pořízení změny č. 5. Usn. ZO ze dne 22.4.2015 bylo schváleno pořízení právě „pro transformaci stávající výroby na plochy smíšené pro rekreační využití v rozsahu (lokality č. 1 v grafické příloze)“, viz obr. nahoře. Usn. č. 119/2015 ZO dne 3. 11. 2015 schválilo zadání změny č. 5 a projevilo tím, v samostatné působnosti, naprosto jasnou snahu změnit funkční využití dané plochy ve svém územním plánu z plochy výroby a výrobních služeb na plochy smíšené pro rekreační využití, které poté pořizovatel ve spolupráci se zodpovědným projektantem transponoval do ploch smíšených občanského využití – Pila – přestavba.

Pořizovatel se podrobně zabíral i možnostmi, zda zde, v této lokalitě, výjimečně nepřipustit, do doby realizace transformace na plochu smíšenou občanského využití, možnost dostaveb, přístaveb nebo rekonstrukcí staveb pro zemědělskou výrobu, např. povolit skleníky jako lehké stavby. Po zevrubném zkoumání všech pro a proti a s ohledem na ust. § 18 odst. 3 „*Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území...*“ a § 19 odst. 1 písm. a) „*Úkolem územního plánování je zejména e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území*“ se nabízí možnost omezit, do doby vlastní přestavby, možnost umístění staveb pro zemědělskou výrobu, tj. předmětných a požadovaných skleníků např. jen jako staveb dočasných nebo jen do určité finanční náročnosti, tak, aby v případě realizace přestavby bylo vykoupení staveb nových investorem ještě hospodárné.

Nakonec k tomuto kompromisu pořizovatel přistoupil – na jedné straně byla zde jasně deklarovaná vůle obecního zastupitelstva již při rozhodnutí o pořízení této změny transformovat toto území v relativně blízké budoucnosti z výrobního brownfieldu (bývalá pila) na objekty smíšené občanské vybavenosti s důrazem na zvýšení rekreačního potenciálu sídla. Na straně druhé, jde o tak investičně i stavebně-technicky ambiciózní projekt, že se bude nutně jednat o střednědobý nebo dlouhodobý záměr této postupné revitalizace obou brownfields.

V obecné rovině se tedy připomínce nevyhovuje, není žádoucí zde zakonzervovat stávající stav výroby, vč. pily, která je fakticky zdemolovaná a její obnova není žádoucí.

Ale do doby přeměny na plochy občanské vybavenosti se zaměřením na podnikání v CR se zde v tomto konkrétním bodě připomínce částečně vyhovuje a ukládá se projektantovi výslovně

	připustit, do doby realizace přestaveb, možnost využití obou lokalit změny č. 5, tj. lokalit OV _{s1-z5} i OV _{s2-z5} , možnost umístění skleníků, příp. dalších staveb pro zemědělskou výrobu.
--	--

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 5 ÚPO Loučovice podle ust. § 52 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky.

p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 5 ÚPO Loučovice podle ust. § 52 stavebního zákona byla uplatněna tato námitka:

Číslo / dotčený orgán / číslo jednání / datum stručný obsah uplatněných požadavků	VÝROK O VYPOŘÁDÁNÍ / popis způsobu vypořádání stanoviska
01 / CONDUCO a.s. / 7.5.2019 Vážený pane Starosto, Obracíme se na Vás ve věci právě probíhající změny č. 5 ÚP Loučovice, která se mimo jiné týká areálu bývalých papíren Vltavský mlýn, který je v našem vlastnictví. V rámci změny č. 5 ÚP Loučovice se mění funkce využití areálu Vltavský mlýn Z ploch výroby a skladování na plochu rekreace. Vzhledem k využití areálu v krátkodobém výhledu bude areál dále využíván i k výrobě a skladování, tyto funkce budou v průběhu doby měněny (např. v rámci změn v užívání stavby apod.). V případě změny územního plánu na plochu rekreace by toto nebylo dále možno a hrozilo by, že by areál chátral a byl bez využití. V návaznosti na výše uvedené výlučně nesouhlasíme jako vlastník celého areálu se změnou č. 5 ÚP Loučovice pro areál Vltavský mlýn a požadujeme pro tuto plochu ponechání stávající funkce jeho využití.	VYHOVĚT Lokalita Vltavský mlýn bude vypuštěna z řešeného území změny č. 5 ÚPO Loučovice a bude ji ponechána její dosavadní funkce dle platného a účinného ÚPO Loučovice po vydání změn č. 1-4 a č. 6.