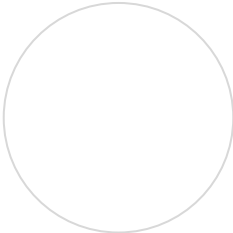




REVIZE Územní studie

Loučovice - Nové Domky



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	REVIZE ÚZEMNÍ STUDIE Loučovice – Nové Domky
Pořizovatel	Ing. arch. Radek Boček
Zastoupený starostou obce	Ing. Jan Kubík
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Květen 2024

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

Obsah

Obsah	2
a) Identifikační údaje.....	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	5
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice	6
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní infrastruktura	6
d.2 Technická infrastruktura	6
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice a jeho změn	7
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	7
e.3 Podmínky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace.....	7
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
f.1 Řešení zeleně	7
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF	8
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	8
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	8
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	8
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	8
g.2 Ochrana veřejného zdraví	8
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	9
i.1 Urbanistická koncepce	9
i.2 Architektonické principy.....	10
i.3 Krajina.....	10
j) Funkční řešení.....	10
j.1 Funkční řešení	10
k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....	11
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	11
k.1.1 Funkční využití ploch dle aktuálního ÚPO Loučovice.....	12
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	14

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	16
I.1 Dopravní infrastruktura	16
I.1.1 Silniční doprava	16
I.1.2 Komunikace pro pěší	16
I.2 Technická infrastruktura	17
I.2.1 Vodovod	17
I.2.2 Kanalizace.....	17
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	17
I.2.4 Zásobování plynem.....	18
I.2.5 Zásobování teplem	18
I.2.6 Nakládání s odpady	18
m) Grafické přílohy	19
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy	19
m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice	19
m.3 Výřez ze Změny č. 1 Územního plánu obce Loučovice	20
m.4 Výřez ze Změny č. 2 Územního plánu obce Loučovice	20

a) Identifikační údaje

Název akce:	REVIZE Územní studie Loučovice - Nové Domky
Místo stavby:	Nové Domky
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Loučovice Loučovice 5, 382 76 Loučovice
Pořizovatel:	Ing. arch. Radek Boček, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	duben 2024
Číslo zakázky:	42_2024

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je rozsáhlé území severozápadně od obce Loučovice, v katastrálním území Kapličky. Změna č. 2 ÚPO Loučovice přeřešila podstatnou část lokality vymezenou předchozí ÚPD a stanovila pro ni podmínku zpracování územní studie.

Vzhledem k členitosti vymezení lokality územním plánem bylo řešené území v zadání studie rozšířeno do celkové kompaktní plochy bez proluk a zbytkových ploch.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází severozápadně od sídla Loučovice, na severním svahu u silnice III. třídy 16316 v lokalitě Nové Domky.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Loučovice. Územní studie Loučovice - Nové Domky je řešena v plochách, které jsou územním plánem navrženy pro bydlení v rodinných domech, veřejné zeleně, kulturní travní porosty, individuální rekreace a orná půda.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 47/1, část 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, část 95/1, 95/2, 108/1, 108/2, 109/5, část 115/1, 115/2, část 126/1, část 130/2, část 133, 134, 184/4 a 1464/1, 48/14, 95/12, 48/1, 115/12, pro které byla stanovena podmínka zpracování územní studie, dále pozemek komunikace p. č. 1465/8 z důvodu připojení lokality na dopravní systém a další již zastavěné a nezastavěné pozemky z důvodu celistvosti řešeného území. Všechny pozemky leží v katastrálním území Kapličky.

Celková výměra území činí cca 22,5ha.

Severovýchodní hranicí území je silnice III. třídy. Ostatní hranice tvoří kompaktní zalesněné plochy.

Lokalita je zatravněná a je místy pokryta ostrůvky vysoké zeleně. Je protkána cestami, které zpřístupňují několik roztroušeně rozmístěných stávajících rodinných domů a rekreačních objektů.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě Nové Domky je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚPO Loučovice, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚPO, popř. upřesnění jejich polohy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚPO Loučovice v aktuálním znění, zpracován Projektovým ateliérem AD spol. s r.o., Č. Budějovice
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění
- katastrální mapa území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platné ÚPD Loučovice a ze „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schválené ÚPD Loučovice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

S ohledem na charakter lesních pozemků jsou v ÚPD vymezeny zastavitelné plochy až k jejich hranici. S tím souvisí i udělení výjimky - nerespektování vzdálenosti 50m od okraje lesa.

V jihovýchodní části řešeného území je ve Změně č. 1 ÚPO Loučovice situována plocha pro rekreaci. Tato je ve zpracovávané územní studii respektována, ale blíže nerozpracována.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Zadáním byla požadovaná velmi rozvolněná urbanistická koncepce s omezeným počtem objektů (max. 20 objektů).

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy a rovněž hranice pásem zvýšené hygienické zátěže hluku ($L_{AEQ} = 50\text{dB}$, $L_{AEQ} = 60\text{dB}$), kterým se většina nově navrhované zástavby vyhýbá.

d.2 Technická infrastruktura

S odstupem od severozápadní hranice prochází územím el. vedení. Ve střední části území se nachází stávající trafostanice. Ochranné pásmo vedení a trafostanice je dáno EZ a je nutné ho respektovat.

Přes řešené území podél cesty je veden optický kabel.

Další sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) se v řešené lokalitě ani v její blízkosti nenachází.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice a jeho změn

Řešené území se rozprostírá severozápadně od obce Loučovice a je součástí Přírodního parku Vyšebrodsko.

Řešená lokalita leží na svahu se severozápadním sklonem, s výhledem na vodní nádrž Lipno. V Územním plánu obce Loučovice se jedná o plochy určené pro bydlení v rodinných domech, veřejné zeleně, kulturní travní porosty, individuální rekreace a orná půda, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

V současné době je v řešeném prostoru nesouvisle rozmístěno několik rekreačně-obytných objektů. Zbylé pozemky nejsou využívány. Jsou trvale zatravněny, místy porostlé skupinami vysoké a středně vzrostlé vegetace a vedeny jako zemědělská půda - trvalý travní porost louky, pastviny, případně ostatní plocha.

Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně.

Téměř celé území je součástí vymezeného interakčního prvku, nepatrná část území u jihozápadní hranice zasahuje do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru.

Vzdálenost 50m od okraje lesa není nutné na základě udělení výjimky v ÚPD respektovat. Ostatní limity využití území zpracovaná územní studie respektuje.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území není územím s archeologickými nálezy.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

e.3 Podmínky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (v aktuálním znění) vymezují podél severozápadní hranice řešeného území regionální biokoridor s dvěma vloženými lokálními biocentry. Územní studie tyto prvky ÚSES respektuje.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemek je trvale zatravněný, po obvodu je ze severozápadu vymezen příjezdovou komunikací a ve zbytku navazuje na trvale zalesněné plochy. Je porostlý místy soliterní vysokou i keřovou zelení či skupinami vzrostlých stromů. Tuto zeleň lze považovat za zeleň kosterní, která vytvoří dobrý základ pro plochu sídelní zeleně. Vzrostlé stromy se též nacházejí v místě napojení na silnici III. třídy, kde nesmí zasahovat do rozhledových polí.

Jedná se především o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytové vegetační.

Zeleň soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (25%) vymezených parcel.

Zeleň krajinná pobyťová vegetační je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality znázorněna tmavší zelenou barvou. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné území. V řešeném území se nachází zemědělské a nezemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s V. třídou ochrany - 9.36.34; 9.36.54 a 9.73.41

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS přímo navazuje na pozemky s kulturou lesa. Vzdálenost 50m od okraje lesa není nutné na základě udělení výjimky v ÚPD respektovat.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Loučovice.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy je možné předpokládat, že zatížení hlukem z komunikací bude minimální.

Pouze navržené parcely č. 1 a 11 leží v oblasti s možným hlukovým zatížením ze silnice III. třídy ($L_{Aeq} = 50\text{dB}$).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V ÚPO Loučovice jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby D6. Jedná se o návrhy dvou místních komunikací pro zajištění obsluhy stávajících ploch individuální rekreace. Jedna z nich – přístupová komunikace o délce 30m v jižní části řešeného území byla v územním plánu vedena po soukromém pozemku ke zpřístupnění domu téhož majitele (p.č. 104/1). Druhá komunikace o délce 40m byla předpokládána v severovýchodní části území k obsluze domu na p.č. 118. Ten je v současnosti komunikačně zpřístupněn jinak – z jihovýchodu, a ve studii je tato stávající cesta respektována.

Z důvodu souladu s územním plánem jsou v tyto VPS v územní studii ponechány.

V řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v územní studii respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Loučovice.

Základním motivem urbanistické koncepce je ochrana přírodně hodnotného území a snaha o co nejmenší negativní dopad na krajinu spolu s principem velmi rozptýlené stávající zástavby, který nově navržená parcelace akceptuje a zachovává jej.

Do studie byl zpracován ÚSES dle ZÚR JčK.

Území je svažité severozápadním směrem. Ze severozápadu je dopravně připojeno stávající páteřní místní komunikací III/16316. Na ni je nově napojena dvěma vjezdy zokruhovaná 6m komunikace (v části trasy 3m s výhybnami), která zpřístupní a obsluží některé z navržených stavebních parcel. Komunikace je vedena většinou po stávajících polních cestách. V průběhu trasy je doplněna parkovacími stáními pro návštěvníky. Zhruba v polovině je na ni napojena zaslepená větev (opět o šířce 6 m), která zpřístupňuje zbývající nově navržené i stávající parcely s výhledem na Lipenskou vodní nádrž.

Při severovýchodní hranici území je navržena budoucí čistírna odpadních vod. V komunikacích a přilehlých nezastavitelných zelených pásích budou položeny potřebné inženýrské sítě.

Do řešeného území bude rozmístěno 15 parcel v rozmezí 1149 – 2321 m². Typická je v tomto případě roztroušenost a nekompaktnost zástavby. Pozemky jsou navíc obklopeny plochami nezastavitelné zeleně, které umožní, aby se objekty jednotlivých domů v krajině „ztratily“. Zastavěny budou stavbami pro rodinné bydlení a rekreaci, případně pro tzv. druhé bydlení.

Zástavba může být realizována etapovitě spolu se stavbou příjezdových komunikací a možností napojení na ČOV.

Nakreslená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

Podmínky pro zástavbu jsou popsány v textové i grafické části.

i.2 Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby bude vycházet z venkovského charakteru, tj. nízkopodlažní rozvolněné vesnické formy zástavby umístěné navíc v přírodně hodnotném území, které nabízí mimořádné možnosti odpočinku a sportovního využití v přírodním parku Vyšebrodsko. Tento typ zástavby se vyznačuje přiměřeně velkými pozemky (nad 1100m²) pro samostatně stojící rodinné domy umístěné v zahradách, stavby nekomplikovaných, výrazně obdélných tvarů orientované souběžně s vrstevnicemi. Vzhledem k poloze - svažité, exponovaný okraj obce, je doporučeno použití tradičních materiálů, tj. zdivo či obklady zdiva přírodním kamenem, dřevem, taškové střechy přednostně z keramických materiálů, omítky s pigmenty přirozených „nechemických“ barev.

Doplňkové objekty (garáže, letní kuchyně apod.) by měly být podle okolností buď zakomponovány do hlavní hmoty objektu v průběžném či kolmém tvaru, případně v souladu s architekturou domu řešeny jako samostatné křídlo domu „výminek“. Jsou stanoveny takové podmínky, aby území působilo jednotně (výškové osazení objektů do svahu) a nedocházelo k nekoordinované, k místu necitlivé a různorodé zástavbě nízké architektonické hodnoty (tzv. „katalogové“ domy apod.) viz *i) Podmínky plošného a prostorového využití území.*

i.3 Krajina

Ve studii je řešeno 15 nových stavebních parcel vzniklých v hodnotném území přírodního parku, které jsou určeny pro výstavbu objektů pro rodinné bydlení a rekreaci. Je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících kompaktně blokový charakter zástavby. Parcely v řešeném území nebudou děleny.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚPO Loučovice je řešené území navrženo pro bydlení v rodinných domech, veřejné zeleně, kulturní travní porosty, individuální rekreace a orná půda. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je bydlení.

Celková plocha řešeného území	224 567 m ²
Celková rozloha nezastavitelného území - volná krajina	72 705m ²
Již zastavěná plocha - území vč. stáv. silnice	11 652 m ²
<u>Celková zastavitelná plocha</u>	<u>140 210m²</u>
Počet nově navržených objektů	15
Plocha nově navržených pozemků	21 818 m ²
Průměrná velikost pozemku	1 455m ² (min. 1 149 m ² , max. 2 321 m ²)
Plocha komunikací a zpevněných ploch	11 660 m ²

Plocha veřejné zeleně

105 724 m²

Plocha rekreace

354 m²

Seznam parcel	Velikost parcel (m ²) - orientační
1	1 393
2	1 452
3	1 422
4	1 342
5	1 422
6	1 362
7	1 362
8	1 362
9	2 321
10	1 707
11	1 660
12	1 159
13	1 342
14	1 149
15	1 362
Celkem	21 818

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚPO Loučovice a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

Zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech

Zastavitelné plochy individuální rekreace

Nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Nezastavitelné plochy kulturní porosty

Nezastavitelné plochy orné půdy

Nezastavitelné plochy určené pro plnění funkce lesa

Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

k.1.1 Funkční využití ploch dle aktuálního ÚPO Loučovice

ÚPO LOUČOVICE

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	zóna 1, 1N
Přípustné využití	
Individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící pohodu bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané funkčním využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.	
Podmíněné využití	
Zahradnické a sadovnické provozovny, nerušící řemeslné a hospodářské provozy s vyloučením provozů vyžadujících vymezení pásem hygienické ochrany, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb a samostatná občanská vybavenost menšího rozsahu, veřejné stravování (služící převážně pro denní potřebu obyvatel přilehlého území), zřízení místních komunikací.	
Nepřípustné využití	
Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Část obytné zástavby zasahující do ochranného pásma železnice (60m) je uvažována bez výstavby nových objektů pro bydlení. Stávající objekty v těsné blízkosti – méně než 20m jsou uvažovány na dožití.	

ÚPO LOUČOVICE – ZMĚNA Č. 6

	Kód plochy
Plochy bydlení	
- stav, návrh	B, B1-z1/z6
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace výstavby na ploše B1-z1/z6 je možná za předpokladu, že nedojde k oplocení pozemku.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	

Zastavěnost celková	maximálně 100%
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	1NP s možností podkroví (max. 9,5m)

ÚPO LOUČOVICE

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE	zóna 8, 8N
Přípustné využití	
Jsou to plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření max. o 25% současně zastavěné plochy (dle kolaudačního rozhodnutí bez zpevněných ploch a teras).	
Podmíněné využití	
Přeměna rekreačních objektů na objekty trvalého charakteru s možností vestavěných služeb a provozoven řemeslného charakteru bez negativního vlivu na své okolí, výstavba rodinných domů.	
Nepřípustné využití	
Je jakákoliv výroba, sklady většího a velkého rozsahu, těžba, zemědělská výroba, občanská vybavenost většího významu, nová zástavba rekreačních objektů.	

ÚPO LOUČOVICE

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ	zóna 12
Přípustné využití	
Parkově upravená veřejná prostranství, krajinná zeleň, přírodě blízké porosty a dřeviny, travní porosty, solitéry s podrostem bylin. Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky) apod.	
Podmíněné využití	
Je zřizovat veřejně přístupná hřiště a dětská hřiště, obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území a nenaruší charakter tohoto území.	
Nepřípustné využití	
Parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména takové, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní.	

ÚPO LOUČOVICE

PLOCHY PRO DOPRAVU	
Přípustné využití	
Jsou to komunikace I., II. a III. třídy a místní obslužné komunikace, doprava motoristická, cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě, veřejná parkoviště, veřejná zeleň (převážně liniové- ho charakteru) podél komunikací a parkovišť.	
Podmíněné využití	
Výstavba dopravních staveb, tech. infrastruktury (nesmí ohrozit hlavní funkci). Tyto stavby by měly být pokud možno umísťovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní, výsadba veřejné zeleně.	

Nepřípustné využití
Jiná, než hlavní funkce území, je nepřipustná.

ÚPO LOUČOVICE

PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	zóna 14
Hlavní využití	
Území určená jako pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zákona o lesích.	
Přípustné využití	
Plochy trvale určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů, přípustné je zřizovat jednotlivé účelové stavby pro lesní hospodářství místního významu.	
Podmíněné využití	
Účelové komunikace určené pro obsluhu území, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 20% zkolaudované podlahové plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, výstavba technické infrastruktury pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území. Podmíněné je rovněž změna kultury na ornou, pastviny, louky, sady či ostatní plochy za splnění všech zákonných podmínek.	
Nepřípustné využití	
Jsou jakékoliv funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněné.	

ÚPO LOUČOVICE

ORNÁ PŮDA	zóna 18
Přípustné využití	
Jedná se o plochy mimo současně zastavěná a zastavitelná území a mimo plochy ÚSES. Území určená pro intenzivní i extenzivní hospodaření na zemědělské orné půdě nebo činnosti a zařízení, která s hospodařením souvisí. Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky a sady) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní opatření - budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků, znovuzřizování mezí.	
Podmíněné využití	
Je zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umísťovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, včelíny, silážní jámy atd.). Podmíněné je měnit funkční využití na pozemky určené k plnění funkcí lesa - zalesnění.	
Nepřípustné využití	
Všechny činnosti a děje neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.	

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenaají přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Dělení stavebních parcel	nepřípustné sloučení dvou sousedních pozemků
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	přednostně souběžně s vrstevnicemi
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střeška - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	25 – 40 ° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží plus podkrovní
Maximální výška hřebene	max. 6,5 m nad stávající terén v uliční frontě stavby
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 3 m
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 5 m
	samostatných garáží a krytých stání min. 1 m
	nezaplocených stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min. 5 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±1,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	pouze na vlastním pozemku – garáž, (stání)
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby.

	Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy . Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III. třídy III/16316 na dvou místech místní komunikací obousměrnou dvoupruhovou a obousměrnou jednopruhou s výhybnami. Obě napojení jsou řešena jako styčná křižovatka s úhlem křížení 75° - 105°.

Šíře veřejného prostranství (vzdálenost mezi ploty) je v návrhu min. 25m (mezi parcelami č. 5 a 6, a dále mezi parcelami č. 7 a 8), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zpřístupnění navržených pozemků je sjezdem z nově navržených komunikací.

Garážování vozidel (minimálně dvou osobních vozidel) bude zabezpečeno důsledně v objektech nebo na vlastních pozemcích.

V západní části u vjezdu do řešeného území je navrženo parkoviště pro 14 vozidel, přičemž jedno je vyhrazené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Další parkovací stání jsou vymezena uvnitř řešeného území, a to podél komunikace viz situace. Jedná se o 3 podélná stání plus jedno podélné stání vyhrazené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy, a to i v budoucnu (údržba zeleně, zřizování oplocení apod.).

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožnily přístup požárních vozidel ke všem objektům.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

I.1.2 Komunikace pro pěší

Chodníky podél komunikací nejsou navrhovány. S ohledem na charakter lokality se předpokládá pohyb chodců po navržených komunikacích. V lokalitě jsou navrženy další samostatné trasy pro pěší.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.2 Technická infrastruktura

I.2.1 Vodovod

Místní část Nové Domky nemá vybudovaný veřejný vodovod. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Vydatnost studní a kvalita vody postačuje potřebám této osady.

S výstavbou veřejného vodovodního řadu není v ÚPD uvažováno.

Zásobování nových objektů pitnou vodou bude zajištěno vlastními studnami, přičemž by bylo vhodné prověřit stav stávajících zdrojů a tyto využít pro vybudování místního vodovodu. Trasa výhledového vodovodu je uvažována podél budoucí komunikace.

I.2.2 Kanalizace

V lokalitě Nové Domky není vybudována veřejná kanalizační síť.

Likvidace odpadních vod pro max. 3 - 4 nové objekty (RD) bude dočasně řešena prostřednictvím jímek na vyvážení.

Přesto, že se v ÚPD nepředpokládá vybudování kanalizačního řadu a výstavba ČOV, je v řešeném území navržena oddílná kanalizace pro odvedení odpadních vod z nejen navržených, ale i stávajících objektů na ČOV. Proto bude v rámci výstavby nových objektů provedena stavební příprava pro napojení na budoucí kanalizační řad a ČOV. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny přímo do recipientu.

Splašková kanalizace je vedena v budoucích komunikacích a v plochách veřejného prostranství na ČOV situovanou u severovýchodní hranice řešeného území, u silnice III. třídy. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí soukromého pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace není navrhována. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů mohou být zachycovány. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Dešťové vody z vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (parkoviště) budou odváděny systémem příkopů, trativodů a propustků do recipientu.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

V zájmovém území je navrženo 15 nových objektů.

Lokalitou prochází stávající el. vedení VN 22kV, v severní části území je situovaná stávající trafostanice TS-T11 (PTS - do 160 kVA). Trafostanice i síť jsou v dobrém technickém stavu a vyhovují zatížení. V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

V územní studii jsou trasa a plocha trafostanice respektovány a v celé šíři ochranného pásma VN je ponechán veřejný prostor.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. V souběhu s kabelem NN povede kabel VO. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m, dle konkrétní situace min. 0,75m od okraje vozovky.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s platnými předpisy a platnými normami.

I.2.4 Zásobování plynem

V území není provedena plynofikace.

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír).

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Svozný vůz se bude otáčet v místě, které je součástí návrhu dopravního řešení (obrátiště). Umístění nádob na tříděný odpad (kontejnery) je navrženo do blízkosti silnice III. třídy, tj. u vjezdů do řešené lokality. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

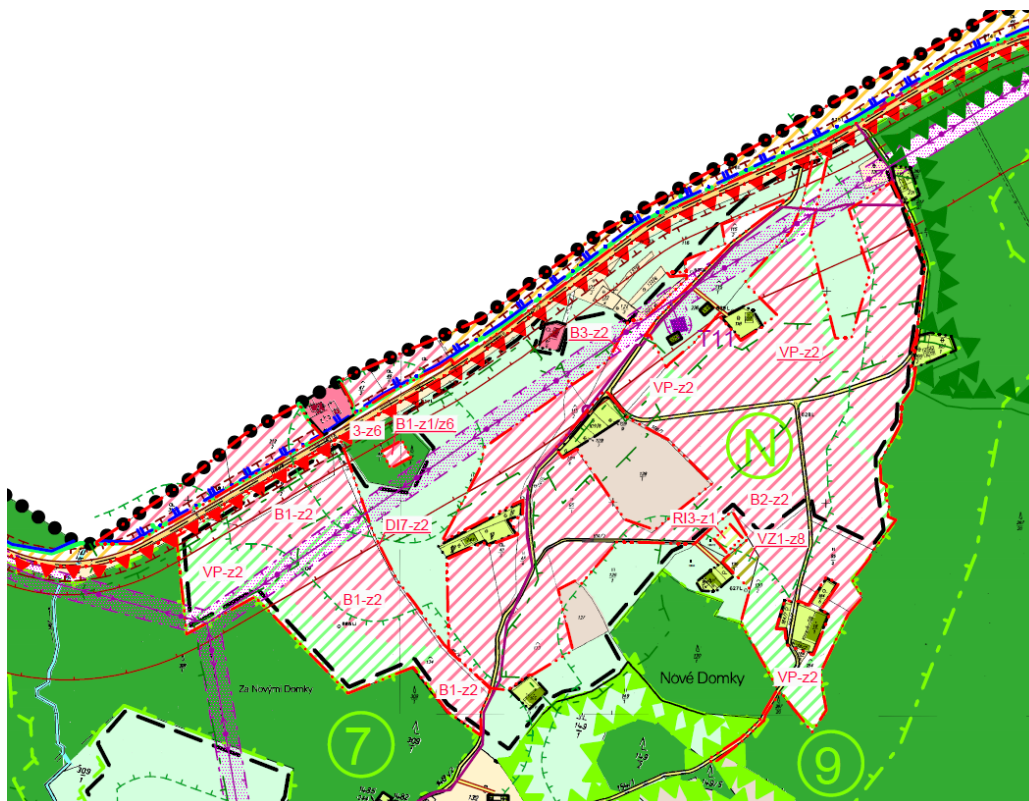
Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

m) Grafické přílohy

m.1 Zákres lokality do ortofotomapy



m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice



m.3 Výřez ze Změny č. 1 Územního plánu obce Loučovice



m.4 Výřez ze Změny č. 2 Územního plánu obce Loučovice

