

Obsah textové části:

TEXTOVÁ ČÁST	2
ÚZEMNÍ PLÁN	2
1. Vymezení zastavěného území	2
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	2
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů.....	3
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	3
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	5
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	6
Dokumentace tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:.....	6
7. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	6
8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	6
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování	6
10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7
11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	7
12. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.....	7
ODŮVODNĚNÍ.....	7
1. Základní pojmy	7
2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
3. Údaje o splnění zadání	7
4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	8
5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území	8
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	8
6.1. Zábor ZPF	8
6.2. Zábor lesních pozemků	10

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Klad listů	
2. Základní členění území	1:5 000
3. Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:5 000
4. Hlavní výkres – doprava	1:5 000
5. Hlavní výkres – vodní hospodářství	1:5 000
6. Veřejně prospěšné stavby	1:5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

O1 Koordinační výkres	1:5 000
O2 Zábory ZPF	1:5 000

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN

Touto dokumentací se mění územní plán Lovčičky, zpracovaný společností Studio Region, Ing. Miroslav Sapík, zodp. projektant Ing. arch. Miloslav Sohr, v únoru 2009, (dále **původní dokumentace**).

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území i zastavitelné plochy vymezené původní dokumentací jsou respektovány.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Touto dokumentací nejsou navrženy žádné zásadní koncepční změny.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Touto dokumentací jsou navrženy následující změny původní dokumentace:

- Je navržena zastavitelná plocha B101 určené pro bydlení. Plochou prochází vedení vysokého napětí s ochranným pásmem které je nutno respektovat. Do části plochy rovněž zasahuje ochranné pásmo lesa, ve kterém je výstavba možná pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů;
- Plocha B2 (bydlení) navržena původní dokumentací bude směrem k čističce odpadních vod zmenšena o ochranné pásmo ČOV. V pruhu mezi zmenšenou plochou B2 a čističkou bude navržena plocha dopravní infrastruktury určena pro pozemní komunikace a jejich příslušenství (obsahuje přilehlého bydlení a ČOV);
- V obytných plochách je možné umísťovat i nebytové funkce v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole 6.
- Je navržena zastavitelná plocha T101 určená pro realizaci čističky odpadních vod. V navazujících řízeních podle stavebního zákona bude prokázáno, že celková hluková zátěž z provozu ČOV nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro navržené chráněné venkovní prostory staveb a chráněný venkovní prostor.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Touto dokumentací je navržena místní komunikace obsluhující plochu B101. Její trasa je stanovena závazně. Komunikace může mít obslužný nebo zklidněný charakter (obytná zóna). V ploše B101 je možné umísťovat i další, nezakreslené místní komunikace.

Plochy B2, B101 a T101 budou zásobeny distribučními sítěmi vodovodu, STL plynovodu, nízkého napětí a telekomunikačními sítěmi. Vedení těchto sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.

Změnou č. I územního plánu Lovčičky se mění koncepce odkanalizování obce. Celý text pododdílu 4.2.2 se nahrazuje následujícím zněním:

- Stávající sítě a objekty dešťové kanalizace jsou respektovány.
- Dokumentací je navržena splašková kanalizace svedená na vlastní ČOV na katastru obce.
- Do vybudování vyhovující kanalizace budou splaškové vody likvidovány vhodným způsobem dle výsledku příslušného řízení (svedeny do jímek na vyvážení nebo jinak...).
- V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní stoky veřejné kanalizace. Při změnách v území bude kanalizaci řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter (dešťová, jednotná, splašková) a lokalizace – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – může být upraven v souladu s konkrétními požadavky. Při jejich umístění je proto třeba především se řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6).
- Realizace čističky odpadních vod je přípustná pouze na ploše pro tento účel vymezené (T101). Výjimkou jsou pouze malé a domovní čistírny pro jednotlivé domy popřípadě skupiny domů.
- Při realizaci ČOV na ploše T101 bude zvláštním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, jehož rozsah nesmí překročit předpokládané ochranné pásmo zakreslené ve výkrese O2.
- Dešťové vody budou likvidovány dle výsledku zvláštního řízení v jednotlivých případech (dešťová kanalizace, vsakování, popřípadě jiný vhodný způsob).

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů

Zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Touto dokumentací jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití týkající se pouze ploch navržených touto dokumentací (B2, B101, T101):

Br – Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech
- Rodinná rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

Přípustné využití:

- Zeleň.
- Další funkce související s hlavním využitím;

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování osobních automobilů, pouze pokud slouží obsluze ploch B2 a B101 nebo přilehlého bydlení;
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury, kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL (i nezakreslená). Nadzemní zařízení – ve stávajících trasách lokalitách a pokud slouží obsluze příspušné plochy.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro nebytové účely je možné použít pouze část jednotky¹. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt. Výjimkou jsou pouze penziony;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky² je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.

¹ Viz odůvodnění 3.1, bod 3

² Viz kapitola 2 této přílohy.

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Dk – Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;
- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Zázemí pro stavební firmu, parkování užitkových vozů, administrativa, skladování.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Tk – Čistička odpadních vod

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Administrativa – související s provozem této zóny.
- Dopravní infrastruktura – sloužící obsluze této zóny.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Touto dokumentací jsou navrženy následující veřejně prospěšné stavby:

1. Splašková kanalizace.
2. Čistička odpadních vod.

Úseky splaškové kanalizace navržené původní dokumentací, které nejsou totožné s trasami navrženými touto dokumentací se vypouštějí. Týka se především úseku od obce směrem k hranicím s k.ú. Otnice.

Závazné trasy a plochy veřejně prospěšných staveb jsou zakresleny ve výkrese č. 6. Veřejně prospěšné stavby.

Ostatní veřejně prospěšné stavby navržené původní dokumentací jsou respektovány.

Touto dokumentací nejsou navrženy žádné asanace.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:

Textová část

- Územní plán
- Odůvodnění

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|--|---------|
| 1. Klad listů | |
| 2. Základní členění území | 1:5 000 |
| 3. Hlavní výkres – urbanistická koncepce | 1:5 000 |
| 4. Hlavní výkres – doprava | 1:5 000 |
| 5. Hlavní výkres – vodní hospodářství | 1:5 000 |
| 6. Veřejně prospěšné stavby | 1:5 000 |

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|-----------------------|---------|
| O1 Koordinační výkres | 1:5 000 |
| O2 Zábory ZPF | 1:5 000 |

7. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

12. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

ODŮVODNĚNÍ

1. Základní pojmy

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je – li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace** je tím vždy myšlený územní plán Lovčičky, Studio region, Brno, únor 2009.
- Jedná – li se o řešení, které je předmětem Změny č.I, je uvedeno „**tato dokumentace**“, popřípadě **Územní plán Lovčičky Změna č. I.**

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Tato dokumentace neřeší problematiku nadmístního významu.

Řešená obec leží v území, pro které nebyla doposud zpracována žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

3. Údaje o splnění zadání

Do předložené dokumentace nebyl po dohodě s obcí zpracován požadavek změny regulativu v ploše B4 navržené územním plánem z Bo (bydlení a občanská vybavenost) na Br (bydlení v rodinných domech). Dále byly plochy požadované zadáním B101 a B102 sloučeny do jediné plochy B101.

Ostatní požadavky kladné zadáním jsou respektovány.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Zásady zapracované do této dokumentace vycházejí z aktuálních požadavků obce.

5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Zadáním této dokumentace, tak jak bylo schváleno zastupitelstvem obce, nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

6.1. Zábor ZPF

6.1.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k §5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

6.1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

6.1.3. Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze původní dokumentace přiložené k mapě O2. V zast. území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými třídami ochrany:

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.56.00	I.
2.10.10	II.
3.10.10	II.
2.08.50	IV.
2.20.41	IV.
2.41.77	V.
2.41.78	V.
2.41.99	V.

Zastavěné území a jeho bezprostřední okolí patří vesměs do skupiny vysoce chráněných půd (třída ochrany ZPF I.a II.) a proto se při plošném rozvoji zástavby není možné vyhnout jejich záboru. Striktní aplikace legislativní ochrany ZPF by téměř zcela zamezila demografickému, společenskému i ekonomickému rozvoji obce.

6.1.4. Vyhodnocení záborů ZPF

Lokalita B101 – bydlení – se nachází na jižním obvodu zastavěného území. Jedná se o neintenzivně zemědělsky obhospodařovanou lokalitu (záhumenky a zahrady).

Lokalita T101 – čistička odpadních vod. Je situovaná pod nejnižším okrajem plánované zástavby v údolí mezi místním potokem a polní cestou. Současné využití je orná půda.

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	SZÚO	Kultura	BPEJ	Třída ochrany
B101	Bydlení	1,36	NE	Orná	2.56.00	I.
				Zahrada	2.41.77	V.
T 101		0,15	NE	Orná	2.56.00	I.
	Celkem záborů	1,51				

6.1.5. Etapizace záborů ZPF

Touto dokumentací není vymezena.

6.1.6. Zdůvodnění zvoleného řešení

Plocha B101 – přímo navazuje na zastavěné území, vysoce chráněné půdy zasahují pouze do části plochy. Nachází se pro zástavbu ve vhodném rovinatém terénu, mezi stávající zástavbou a lesem. Protože jsou špatně přístupné zemědělskou technikou, nejsou plochy intenzivně obhospodařovány, jedná se z větší části o záhumenky a zahrady. Návrh plochy vychází ze snahy majitele pozemků nabídnout lokalitu k zástavbě rodinnými domy. Ostatní navržené plochy jsou již využity (B1, B2), ostatní mají, vzhledem k úzké parcelizaci složité majetkoprávní poměry.

Plocha T101 – jedná se o plochu pro čističku odpadních vod, její umístění je předurčeno konfigurací terénu a systémem odkanalizování.

6.2. Zábory lesních pozemků

Nejsou navrženy žádné zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa