

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
6.1 Plochy smíšené výrobní .....	3
6.2 Plochy zeleně .....	4
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.....	4
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	5
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	5
Textová část tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí: .....	5
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	5
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	5
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování .....	5
13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	5
14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	5
15. Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení.....	6
ODŮVODNĚNÍ.....	6
1. Základní pojmy .....	6
2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
3. Údaje o splnění zadání .....	6
4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	6
5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území .....	7
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	7

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Výkres základního členění území                | 1:5 000 |
| 2. Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce | 1:5 000 |

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| O1 Koordinační výkres         | 1:5 000 |
| O2 Koordinační výkres - výřez | 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 a změnou č. 1 územního plánu Lovčičky 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 plocha V201 určená pro lehkou výrobní zónu se zázemím stravební firmy.
- Negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví z činností provozovaných na ploše V201 nesmí zasahovat do ploch bydlení (ani návrhových).
- Při změnách v území v ploše V201 po smíšenou výrobu bude v navazujících řízeních (např. podle zák. č. 100/2001 Sb., zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční plochy nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.
- Je navržena plochy Z201 určena pro realizaci izolační zeleně. Realizace izolační zeleně musí probíhat současně s realizací činností na ploše V201, popřípadě může být realizována s předstihem.
- Ostatní plochy mimo plochy V201 a Z201 navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou plně respektovány.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

### **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Plocha V201 může být zásobena distribučními sítěmi vodovodu, STL plynovodu, nízkého napětí a telekomunikačními sítěmi. Vedení těchto sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.

Obsluha plochy V201 těžkými nákladními vozy bude realizována mimo současnou zástavbu, po komunikaci vedoucí do areálu od severozápadu od krajské silnice.

Trafostanice VN/NN navržená původní dokumentací, která se nachází v ploše V201 navržené změnou č. 2 ÚP Lovčičky je včetně přípojky respektována.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou respektovány.

Odvod dešťových a splaškových vod z lokality V201 bude dořešen ve vyšším navazujícím řízení (územní a stavební řízení).

## **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**

Ostatní zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 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 (V201 a Z201):

### **6.1 Plochy smíšené výrobní**

#### **Vs – Výroba smíšená**

##### **Hlavní využití:**

- Není stanoveno

##### **Přípustné využití:**

- Výrobní služby, řemesla;
- Drobná nerušící výroba;
- Bydlení a přechodné ubytování
- Chovatelská a pěstitelská činnost;
- Zázemí stavební firmy;
- Administrativa;
- Zeleň;

##### **Podmíněně přípustné:**

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití;

##### **Nepřípustné využití:**

- Těžká průmyslová výroba;
- Velkokapacitní sklady;
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Sklárky;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení a rekreace.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP pro výrobu, 2. NP pouze pro administrativu a bydlení. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

## 6.2 Plochy zeleně

### Zu – Zeleň urbanizovaná

**Hlavní využití:**

- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;

**Přípustné využití:**

- Urbánní inventář;
- Místní a účelové komunikace i mimo trasy zakreslené v dokumentaci;
- Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury i mimo trasy zakreslené v dokumentaci.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Vodní plochy, besídky, altánky - pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Nadzemní objekty technické infrastruktury – pouze v nezbytných případech a ve stávajících objektech;

**Nepřípustné využití:**

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

Mimo plochy V201 a Z201 platí podmínky navržené původní dokumentací a její změnou č. 1.

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

Všechny zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou respektovány.

## **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**

Textová část tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:

- Územní plán
- Odůvodnění

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Základní členění území 1:5 000
2. Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce 1:5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

- O1 Koordinační výkres 1:5 000
- O2 Koordinační výkres - výřez 1:2 000

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

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

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

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

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

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## 15. 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.2, je uvedeno „**tato dokumentace**“, popřípadě **Územní plán Lovčičky Změna č. 2**.

## 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

Požadavky kladné zadáním jsou respektovány.

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

Obec Lovčičky má územní plán vydaný dne 18.12.2008 s účinností od 6.3.2009 a změnu č. 1 územního plánu schválenou zastupitelstvem obce dne 20.5.2010 s účinností od 5.6.2010.

O pořízení Změny č. 2 územního plánu Lovčičky rozhodlo zastupitelstvo obce Lovčičky na svém zasedání dne 11.3.2010, usnesení č. 04/10/04.

Zásady zapracované do této dokumentace vycházejí z aktuálních požadavků soukromého investora.

Plocha přestavby V201 se nachází na okraji zastavěného území v severní části nevyužitého zemědělského areálu, který lze charakterizovat jako brownfield. V době, kdy byla pořizována původní dokumentace, byla tato plocha v majetku obce a bylo zde uvažováno s rekreační plochou s cvičišťem hasičů a odstavnou plochou pro nákladní automobily. Mezitím dotčené

pozemky získal soukromý investor, který zde uvažuje s realizací lehké, nerušící výroby a zázemím stavební firmy.

Z hlediska rozboru trvale udržitelného rozvoje lze konstatovat následující:

- Plocha V201 se nachází v zastavěném území, nedojde, tedy k šíření zástavby do volné krajiny. Naopak, je navržena „recyklace“ nevyužitého zemědělského areálu (brownfieldu).
- Podmínky využití pro plochu V201 stanovují, že negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví činností provozovaných na ploše V201 nesmí zasahovat do ploch bydlení (ani návrhových).
- Kolem plochy V201 je navržena plocha izolační zeleně Z201.
- Obsluha plochy V201 těžkými nákladními vozy bude realizována mimo současnou zástavbu, po komunikaci vedoucí do areálu od severozápadu od krajské silnice.
- Plocha V201 má možnost být napojena na veškré sítě technické infrastruktury, které jsou v obci.
- Činnosti provozované na ploše V201 mohou být pracovní příležitosti pro místní občany.

Při stanovení ploch s rozdílným využitím se vycházelo z vyhlášky č. 501/2006 Sb., konkrétně z § 4 až 19§. Tyto plochy byly z nezbytných důvodů rozšířeny o další druhy ploch (v souladu s §3 odst. 4 ). Jsou to **plochy zeleně**, které jsou nutné pro vymezení izolační zeleně kolem plochy V201. Nejedná se přitom ani o plochy parků (veřejné prostranství), ani o plochy krajinné zeleně nacházející se zpravidla v nezastavěném území.

Některé plochy, vzhledem ke specifickým podmínkám v území a nutností zajistit určité funkční využití byly vymezeny o rozloze menší než 2 000 m<sup>2</sup>.

## **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**

Nejsou navrženy žádné zábory pozemků zemědělského půdního fondu, ani žádné zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa