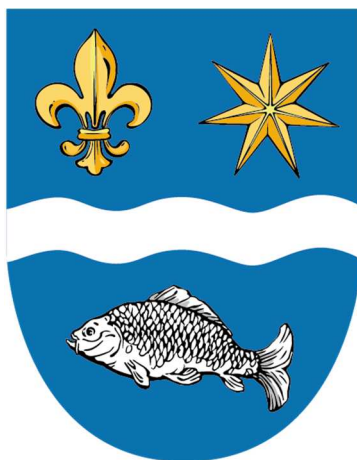


ÚZEMNÍ PLÁN LČOVICE

ODŮVODNĚNÍ



Záznam o účinnosti	OOP č. xx/202x	Účinnost: xx.xx.202x
<i>Zpracovatel</i>	<i>Správní orgán</i>	Pořizovatel
Architektonické studio ASKA	Zastupitelstvo obce Lčovice	Městský úřad Vimperk Odbor výstavby a územního plánování
Ing.arch. Jan Stach, ČKA 00259	Ivo Müller starosta obce	Bc. Jana Bártová vedoucí odboru Ing. Marcela Šebelíková oprávněná úřední osoba
<i>Podpis a razítko</i>	<i>Podpis a razítko</i>	<i>Podpis a razítko</i>

- A) Stručný popis postupu při pořízení změny územního plánu
str. 3
- B) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona
str. 3
- C) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
str. 4 - 6
- D) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
str. 6 - 8
- E) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování, nebo zadáním změny
str. 8- 11
- F) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
str. 11
- G) Sdělení jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
str. 11
- H) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
str. 11
- I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,
str. 11 – 13
- J) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
str. 13
- K) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
str. 14
- L) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,
str. 14
- M) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
str. 14 - 21
- N) Vyhodnocení připomínek
str. 22

Výkresová část

05	Koordinační výkres	1 : 5 000
06	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
07	Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu	1 : 5 000

A) Stručný popis postupu při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Lčovice rozhodlo usnesením č. 5/10 ze dne 05.04.2023 pořídit nový územní plán, který by nahradil původní vydaný dne 12.03.2011, změněný v roce 2018 změnou č. 1 a 2, a v roce 2021 změnou č. 3. Současně se tak vyhoví požadavku § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tzn. vyhotovení územně plánovací dokumentace v jednotném standardu.

Za pořizovatele si zvolilo Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování, žádostí podanou dne 08.05.2023.

Pořizovatel připravil návrh zadání nového územního plánu (dále jen „ÚP“), který byl s veřejností a dotčenými orgány projednán ve lhůtě od 18.10. do 21.11.2023. Po úpravách byl návrh zadání předložen zastupitelstvu obce, které zadání schválilo dne 29.05.2024.

Na pokyn pořizovatele ze dne 19.06.2024 byl zpracován vybraným projektantem návrh ÚP a předložen dne 19.12.2024.

Společné a veřejné projednání návrhu ÚP se konalo dne 12.02.2025. V určené lhůtě uplatnily svá stanoviska s požadavky dotčené orgány a veřejnost uplatnila písemné připomínky. Vše bylo vyhodnoceno pořizovatelem a určeným zastupitelem v dubnu 2025.

Návrh vyhodnocení připomínek byl zaslán dotčeným orgánům a bylo požádáno o posouzení návrhu nadřízeným orgánem, který zjistil nedostatky z hlediska návaznosti širších vztahů, zejména návaznosti prvků ÚSES na sousední obce.

Pořizovatel dal dne 21.05.2025 pokyn projektantovi k úpravě návrhu ÚP a požádal o nové stanovisko nadřízený orgán.

Bude doplněno

B) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

V návrhu územního plánu Lčovice byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační limity. Byla prověřena a posouzena potřeba změn v území s ohledem na jejich přínosy a rizika včetně vlivu na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné užívání.

Jsou respektovány podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích

Návrh územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, stanovuje koncepci rozvoje a podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Při řešení návrhu změny územního plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistily koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla.

V kapitole F výrokové části jsou stanoveny podrobné podmínky pro uspořádání a provedení staveb, je upřesněno zastoupení zeleně v zastavěném a zastavitelném území.

Návrh územního plánu nemá dopad na stávající podmínky pro zajištění civilní ochrany.

C) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s řešením rozporů

Návrh územního plánu Lčovice respektuje požadavky jiných právních předpisů. V celém procesu pořizování zpracovatel a pořizovatel postupovali ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu územního plánu, která byla respektována.

a) KÚ – ŽP (OPK), ze dne 24.02.2025

- **nesouhlas** s vymezením RBK 4037 Betaň-U Smítků

Vyhodnocení: požadavek se respektuje a bude upraveno

b) KÚ – ŽP (ZPF), ze dne 27.02.2025

- **nesouhlas** s vymezenou zastavitelnou plochou s ozn. Z.3-BV, Z.2-VZ, K.6-ZZ z důvodu umístění na I. a II.tř. ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF)

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje takto: plocha Z.3-BV bude upravena, u plochy Z.2-VZ bude doplněno odůvodnění, u plochy K.6-ZZ bude doplněno odůvodnění

c) Státní pozemkový úřad, Praha, ze dne 21.02.2025 požadavek na doplnění textu:

- podél hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) zachovat přístup, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadby dřevin, u zakrytých HOZ v šířce od 4m od osy potrubí a u otevřených HOZ v šíři 4m od hrany na každou stranu, do HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani přečištěné odpadní

- návrh ÚP musí respektovat zachování funkcí POZ i HOZ

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje - text bude doplněn

d) HZS JČK, ze dne 21.02.2025 požadavek na doplnění textu:

- požadavek na zajištění v řešeném území dostatek požární vody (obec má v samostatné působnosti na úseku požární ochrany povinnost zabezpečit zdroje vody pro hašení požárů a jejich trvalou použitelnost)

- zpracovat požadavky civilní ochrany vyhl. 380/2002 Sb.:

§ 20 písm. d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

§ 20 písm. e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

§ 20 písm. i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje - text bude doplněn

e) MěÚ Vimperk, ŽP, ze dne 24.02.2025

1) vodohospodářský orgán - zachovat centrální odkanalizování pro plochy s více než 3 hlavními stavbami, pokud není možné napojení na kanalizační řad

Vyhodnocení: po konzultaci bude upraveno:

- 1) podmínka napojení na obecní kanalizaci je pro zastavitelné plochy s ozn. Z.3, Z.6, Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12 a Z.13 včetně staveb stávajících v zastavěném území, popř. nových dostaveb
- 2) individuální čištění, tj. přes domovní ČOV, lze připustit v plochách zastavitelných s ozn. Z.1, Z.5, Z.14, Z.15 a T.3

Odůvodnění: k úpravě textu dochází po konzultaci ze dne 10.03.2025 se zástupci obce i dotčeným orgánem

2) ochrana přírody - při vymezování nových zastavitelných ploch respektovat vymezené prvky USES, novou zástavbu směřovat do proluk a ploch navazujících na zastavěné území

- stavby neumísťovat na pohledově exponovaná místa, velikost nových ploch musí být adekvátní velikosti a významu sídla a požadavky musí být řádně odůvodněny

- uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru obce

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje - bude doplněno do textu

- **nesouhlas** s plochou Z.12 na p.č. 752/2, 753, 751 z důvodu narušení krajinného rázu, k umístění stavby na horizontu, lze využít část na p.č. 779/7 za podmínky umístění hlavní stavby u účelové komunikace p.č. 779/5

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje – plocha s ozn. Z.12 bude upravena jen na pozemek p.č. 779/7

3) lesy - ve vzdálenosti 30m a více od okraje lesního pozemku lze připustit stavbu hlavní (trvalé bydlení, rekreace), ve vzdálenosti 10m a více od okraje lesního pozemku budou umístovány pouze stavby doplňkové (zemědělské stavby, technické zázemí, garáže, pergoly apod.), oplocení pozemků je možné umístit ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesního pozemku

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje – text bude doplněn

f) MěÚ Vimperk, památky, ze dne 26.02.2025 požadavky na úpravu textu:

- doplnit do kap. B.2) doplnit sýpku se stodolou, venkovské usedlosti čp. 31 a 47 a objekt bývalé školy

- do kap. C) k ploše T.1 doplnit text: při „*upřesnění funkční a prostorové regulace plochy včetně související dopravní a technické infrastruktury*“ musí být respektována vazba a blízkost areálu kulturní památky zámku

- do kap. F.1) doplnit jednoznačnost neumísťovat FVE a sluneční kolektory v areálu kulturní památky zámku a plochách, které jsou s kulturní památkou v pohledové souvislosti, což je v souladu s ochranou kulturních hodnot

- do kap. F.3) upřesnit pro funkční plochu s ozn. BV prostorové podmínky – vyčlenit plochu pro areál kulturní památky zámku Lčovice, kdy podmínky prostorové musí respektovat kulturní hodnoty dochovaných historických objektů (uspořádání, hmotu a objem), nelze v areálu připustit výstavbu nových objektů

- u funkčního využití s ozn. OX **nesouhlas** se stanovením min. % zastoupení zeleně ani s textem pro nástavby a přístavby, parkovací místa je třeba zajistit na plochách mimo areál zámku a požadujeme zpracovat podmínky zachování hmoty, objemu a výšky dochovaných historických staveb zámeckého areálu, zachování stávajících ploch zeleně a do nepřipustného využití doplnit výstavbu nových objektů

- funkční využití s ozn. ZP – **nesouhlas** s podmíněně přípustným využitím v areálu zámku – doporučujeme doplnit podmínky: „*nelze umísťovat stavby s výjimkou zaniklých historických objektů ani provádět objemné terénní úpravy nebo nové zpevněné plochy kromě revitalizace historického stavu a nezbytné infrastruktury*“

- funkční plocha s ozn. LU – **nesouhlas** s uvedeným podmíněně přípustným využitím v areálu zámku, požadujeme doplnit podmínky neumísťovat stavby s výjimkou zaniklých historických objektů ani provádět objemné terénní úpravy nebo nové zpevněné plochy

- pozemky p.č. 445, 446, 447/2, 447/3, 248/6, 248/17, na kterých se rozkládá zámecký park, zařadit do samostatně vyčleněné plochy zeleně – zámecký park

- do kap. K) písm. c) upravit text, aby byl srozumitelný a jednoznačný, vypustit text „*tzv. malého zámku*“

- kap. K) písm. d) upravit text: „*Na pozemku č.2/1 je vjezdová brána, které je nedílnou součástí ochrany areálu kulturní památky zámku.*

V případě zásahů do terénu, zejm. při záměru podsklepení objektů, je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického průzkumu“

- grafická část: požadujeme vymezení plochy s ozn. OX pouze na objekty kulturní památky zámku, tzn. přeřazení pozemku p. č. 445 a zahrnutí celého pozemku p. č. 446 do ploch s ozn. ZP - zeleně parky a parkově upravené plochy, příp. do samostatně vyčleněné plochy zeleň - zámecký park

Vyhodnocení: připomínkám se vyhovuje – text bude doplněn a upraven dle výše uvedených požadavků

g) **Ministerstvo dopravy**, Praha, ze dne 26.02.2025 požadavky:
- zakreslit ochranné pásmo dráhy Strakonice-Volary do koordinačního výkresu
Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje – bude doplněno

Bude doplněno dle výsledku projednání

D) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací
--

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění 9. aktualizace (PÚR), která byla schválena usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29.1.2025 vyplývá, že území ORP Vimperk je součástí specifické oblasti Šumava SOB1. Z hlediska „Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje“ znění 1., 2., 3., 4a., 5, 6, 7, 8, 9, 11. a 13. aktualizace (dále jen „AZÚR JČK“) byl upřesněn rozsah specifické oblasti Šumava mimo správní území obce Lčovice. Území ORP Vimperk není součástí specifické oblasti **SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

Severovýchodní část ORP Vimperk je součástí specifické oblasti **SOB10 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.** V správním území obce nejsou vymezeny plochy či koridory s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Umísťování fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády) je možné, nutno respektovat nemovitou kulturní památku – zámek Lčovice a její uplatnění v panoramatických pohledech.

Severovýchodní část ORP Vimperk je součástí specifické oblasti **SOB11 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.** V správním území obce nejsou vymezeny plochy nebo koridory s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie z větrné energie z důvodu nepříliš vhodné morfologie terénu – správní území obce leží v údolí z hlediska převládajících větrů na závětrné straně. Vyvýšeniny v severní části správního území jsou zalesněné, případné vymezení ploch pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů z větrné energie by bylo v rozporu s ochranou PUPFL.

Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem:

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením č. 581 dne 28.08.2024 a zatím pro řešené území z něj neplynou žádné povinnosti. Dílčí územní rozvojový plán nebyl dosud vydán, jsou zahájeny přípravné práce na zpracování podkladů. Nelze posoudit případný rozpor.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK) ve znění 13. aktualizace z 18.7.2024 a rozsudku 1As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu definují správní území obce Lčovice jako součást rozvojové osy **N – OS1 Severojižní - Pasovská**. Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OS1:

- řešit dopravní záměry dálnice D4, kapacitní silnice I/4, jejich územní souvislosti s ohledem na polohu a technické řešení, a to zejména ve specifické oblasti Šumava, kde je potřeba volit řešení, která budou citlivá k přírodnímu prostředí,

- podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rozvojové ose a rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, přičemž v části, kde rozvojová osa prochází územím specifické oblasti Šumava, je zároveň nutno zohlednit zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto specifickou oblast a do specifické oblasti Šumava situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu,
- respektovat oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty v území krajinné památkové zóny (dále též i „KPZ“) Čimelicko-Rakovicko a NP a CHKO Šumava a zachovat přiměřenou prostupnost krajiny se zvláštním důrazem uvnitř specifické oblasti Šumava,
- zejména v části osy procházející územím specifické oblasti Šumava podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a budou chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny.

Záměr silnice I/4 zasahuje pouze do malé části území při východním okraji v trase stávající I/4. Pro záměr je vymezen koridor dopravní infrastruktury **CPZ.D5/4** v rozsahu dle ZÚR JČK.

Podle **Územní studie krajiny Jihočeského kraje** je správní území obce Lčovice součástí krajinné oblasti 04 – Prachatická v podrobnějším dělení studie krajiny vymezuje pro správní území obce Lčovice 2 krajinných typy: v převažující části území krajinný typ 17 – výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ a při severním a jižním okraji krajinný typ 18 – výrazně zvlněný až členitý zemědělsko – lesní krajinný typ.

Pro územní plán Lčovice vyplývají z Územní studie krajiny Jihočeského kraje následující požadavky:

Pro krajinný typ 17:

„Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)

V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.“

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy převážně v nevyužitých prolukách zastavěného území. Zástavba vybíhající do krajiny je převzata z platné ÚPD - zastavitelné plochy **Z.5, Z.9, Z.11, Z.15, Z.16**, popřípadě se jedná o plochy, u nichž u jejich umístění převažuje veřejný zájem na ochraně veřejného zdraví – plocha **Z.2** pro zemědělskou výrobu s předpokládaným umístěním chovu skotu.

V územním plánu jsou vymezeny plochy pro obnovu zaniklých vodních nádrží.

Pro krajinný typ 18:

„Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)

V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrout strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.“

Územní plán neobsahuje záměry zasahující do vymezeného krajinného typu.

Obec Lčovice má velký podíl půd I. a II. třídy ochrany. Stávající obytná zástavba je situována z velké části na půdách se zvýšeným stupněm ochrany. Půdy nižších tříd ochrany jsou situovány převážně v územích s omezenou možností využití pro zástavbu – záplavová území, popřípadě lokality chráněné z hlediska významných krajinných prvků.

Územní plán Lčovice respektuje upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje, respektuje charakter krajiny, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny a charakteru zástavby. Navržená zástavba se nebude negativně projevovat v panoramatických a dálkových pohledech nebo sídelním a krajinném prostředí.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba vymezit v územním plánu Lčovice nové plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle §37 odst. (8) stavebního zákona.

Regionální prvky ÚSES jsou vymezeny v rozsahu dle ZÚR JčK, jejich doplnění z aktualizovaného generelu ÚSES ORP Vimperk je v ÚP Lčovice zahrnuto do lokálních prvků ÚSES.

Širší vztahy v území

Územní plán Lčovice vymezuje lokální systém ÚSES dle aktualizovaného generelu ÚSES ORP Vimperk. Zpracovatel aktualizovaného generelu změnil vymezení mezofilního biokoridoru tak, aby sledovalo nejreprezentativnější stanoviště, tudíž je v jeho trase rozpor mezi UP Čkyně (kde je zachována starší trasa po svazích nerespektující rozvodí a vodní toky) a UP Lčovice. V územním plánu Lčovice nejsou mimo koridoru dopravní infrastruktury CPZ.D5/4 převzatého z nadřazené ÚPD vymezeny návrhové plochy a koridory nadmístního významu.

E) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
--

1) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 836/1 na plochu smíšenou obytnou. Požadavku bylo částečně vyhověno, plocha trvalého travního porostu dosud vedená jako plocha zemědělská – stav byla změněna na plochu rekreace individuální – návrh lokalita **Z.14**.

2) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 360/7 (orná půda) z plochy zemědělské na plochu bydlení venkovské. Požadavku nebylo vyhověno, pozemek je bez návaznosti na zastavěné či zastavitelné území ve volné krajině.

3) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 296/1 (trvalý travní porost), 296/12 (trvalý travní porost), 296/21 (trvalý travní porost), 296/22 (orná půda), 1173/15 (ostatní plocha):na půdách 1 – V. třídy ochrany jsou bez návaznosti na zastavěné území ve volné krajině.

- 4) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 296/20 (orná půda) na plochu výroba zemědělská. Požadavku bylo vyhověno – byla vymezena plocha **Z.4** s návrhovým funkčním využitím výroba zemědělská a lesnická. Pozemek je již v současnosti využíván pro stavby pro zemědělství – skleníky, přístřešky a kolny.
- 5) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 46/2 (ostatní plocha) z plochy přírodní na plochu smíšené venkovské. Požadavku bylo částečně vyhověno. Byla vymezena návrhová plocha **Z.1** občanské vybavení komerční. Pozemek je již nyní z větší části využit pro potřeby zahradnického centra. V aktuálním generelu USES zároveň není jeho vymezení jako interakční prvek.
- 6) Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro rodinné domy na pozemku parc.č. 250/1 (orná půda). Požadavku nebylo vyhověno z důvodu nesouhlasného vyjádření orgánu ZPF v průběhu projednání.
- 7) Požadavek na úpravu funkčního využití pozemků parc.č. stav.1 (zastavěná plocha a nádvoří – hlavní budova zámku Lčovice), stav. 2/1, 2/2, 2/3 a 2/5 (zastavěná plocha a nádvoří – jednotlivé správní a hospodářské budovy bývalého panského dvora). Stav. 5/1 (bývalá stodola) a stav. 136 (dodatečně postavená váha na okraji areálu), 248/3 (orná půda JV od zámeckého areálu) parc.č. 439, 440/1, 440/2 (pozemky obklopující dvůr), 446 (zámecký park) pro provoz dětské farmy, minijatek, minimlékárny, bydlení, ubytování a wellness a objektů zemědělské prvovýroby. Požadavku bylo částečně vyhověno. Hlavní budova zámku s částí přilehlých pozemků je součástí plochy občanského vybavení jiné – stav, zbylá část zámeckého parku je plocha zeleň parky a parkově upravené plochy, areál bývalého hospodářského dvora je transformační plocha **T.1** občanské vybavení komerční, pro zemědělskou prvovýrobu byla vymezena nová návrhová plocha **Z.2** navazující na stávající zemědělský areál.
- 8) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 730/6 (trvalý travní porost) z plochy zemědělské na plochu bydlení. Požadavku nebylo vyhověno, pozemek je na půdě I. třídy ochrany bez návaznosti na zastavěné území.
- 9) Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku parc.č. 1027/6, plocha) z plochy zeleně soukromé a vyhrazené na plochu smíšené obytné – plochy rodinné rekreace. Požadavku nebylo vyhověno. Žadatel není vlastníkem pozemku, hranice nebezpečné zóny záplavového území pro Q100 zasahuje i část pozemku parc.č. st. 120.
- 10) Požadavek na změnu funkčního využití ploch parc.č. 700/1 (orná půda), 700/2 (orná půda), 707/3 (trvalý travní porost), 707/9 (ostatní plocha), 779/3 (trvalý travní porost), 779/9 (trvalý travní porost), 779/12 (orná půda), 779/13 (trvalý travní porost), 822/3 (pozemek určený k plnění funkce lesa), 826/3 (pozemek určený k plnění funkce lesa), 829/3 (trvalý travní porost) 1158/31 (ostatní plocha), 1158/33 (ostatní plocha) Požadavku nebylo vyhověno. Pozemky parc.č. 700/1 a 700/2 byly v ÚPD součástí zastavitelné plochy Z10 U Hrušky. Od schválení územního plánu v roce jejich vlastníci nepodnikli žádné kroky k jejich využití pro stavební záměry. Pozemky parc.č. 707/3 a 707/9 jsou ve volné krajině nad zrušenou částí výše zmiňované návrhové plochy U Hrušky. Pozemky parc.č. 779/3, 779/9, 779/12, 779/13, 822/3, 826/3, 829/3, 1158/31, 1158/33 jsou ve volné krajině bez přímé návaznosti na zastavěné území
- 11) Požadavek na ponechání pozemku parc.č. 250/8 v ploše smíšené obytné – plochy bydlení rodinné domy. Požadavku bylo vyhověno. S ohledem na klasifikaci ploch v jednotném standartu ÚPD je pozemek parc.č. 250/8 součástí plochy bydlení venkovské – stav. Požadavek na prověření vedení vodovodu a kanalizace v blízkosti studny u pozemků parc.č. 250/8 a 250/12. Požadavku bylo vyhověno, územní plán navrhuje rozvody v trasách komunikací.

12) Požadavek na ponechání funkčního vymezení pozemku parc.č. 482/9 v ploše bydlení. Požadavku bylo vyhověno. Ve změně 3 ÚP Lčovice z roku 2021 byla vymezena návrhová plocha Z3/3. Územní plán v stejném rozsahu vymezuje návrhovou plochu **Z.11** s funkčním využitím bydlení venkovské.

13) Požadavek na vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc.č. 293. Požadavku nebylo vyhověno. Pozemek se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu a regulační stanice plynu, převážně na půdě I. třídy ochrany.

14) Požadavek na změnu funkce pozemků parc.č. 251 (ostatní plocha), 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5 (vše orná půda) z ploch zemědělských na stavební parcely. Požadavku nebylo vyhověno, pozemky 252/1, 252/2, 252/3, 252/4 a 252/5 jsou ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území, převážně na půdách I. a II. třídy ochrany, dále leží v ochranném pásmu silnice I/4. Pozemek par.č. 251 je z části alej stromů a druhá část je křovím zarostlá mez mezi výše uvedenými pozemky a nepevněnou účelovou komunikací.

15) Požadavek na zahrnutí pozemku parc.č. 338 (orná půda) mezi stavební pozemky. Požadavku bylo vyhověno. Pozemek parc.č. 338 je součástí zastavěného území s funkcí rekreace individuální - stav. Pozemek je oplocený, s užitkovou výsadbou a nachází se na něm drobná stavba.

17) Požadavek na změnu funkčního využití pozemků parc.č. 753 (trvalý travní porost) a 779/7 (orná půda) z plochy zemědělské na návrhovou plochu bydlení. Požadavku bylo částečně vyhověno. Byla vymezena návrhová plocha **Z.12** bydlení venkovské, část plochy přiléhající k pozemku parc.č. 1220 ve vzdálenosti 30 m od okraje pozemku 1220 je navržena jako plocha zeleň zahrady a sady. Pozemky navazují na stávající zastavěné území, vlastník provedl vynětí sousedního pozemku parc.č. 751 z pozemků určených k plnění funkce lesa.

18) Požadavek na změnu funkčního využití pozemků parc.č. 360/16 (orná půda), 474 (ostatní plocha), 482/21 (trvalý travní porost), 487/5 (ostatní plocha), 707/7 (ostatní plocha), 730/10 (orná půda) pro bydlení rodinné domy. Požadavku nebylo vyhověno. Pozemky jsou ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území.

19) Požadavek na funkční využití pozemku parc.č. 383 (zahrada) na plochu pro bydlení – rodinné domy. Požadavku bylo vyhověno. Pozemek je součástí funkční plochy bydlení venkovské – stav, jedná se o zaplacenou zahradu uvnitř zastavěného území obce.

20) Požadavek na změnu funkčního využití pozemků parc.č. 700/4 (orná půda), 730/5 (orná půda) a 779/18 (orná půda) na plochu bydlení rodinné domy. Požadavku nebylo vyhověno, pozemky jsou ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Pozemek č. 730/5 je na půdě I. třídy ochrany.

21) Požadavek na funkční využití pro smíšené obytné rodinné domy na pozemku 615/9. Požadavku bylo vyhověno. Pozemek je součástí stávajícího zastavěného území obce. Byla vymezena návrhová plocha **Z.8** pro bydlení venkovské (označení plochy je přizpůsobeno jednotnému standartu ÚPD). Návrhová plocha je převzata z předchozí ÚPD, kde byla značena Z4.

22) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.ř. 832/2 (trvalý travní porost) z plochy zemědělské na plochu pro výstavbu rodinného domu. Požadavku bylo vyhověno. V severní části pozemku byla vymezena návrhová plocha pro bydlení venkovské **Z.13**, doplněná v jižní části pozemku návrhovou plochou zeleň zahrady a sady. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území, jedná se o vyplnění proluky mezi územím a budoucí zkrácení obrysové hranice zastavěného území.

23) Požadavek na funkční využití pozemku parc.č. 337 (orná půda) pro bydlení rodinný dům. Požadavku bylo vyhověno. Byla vymezena návrhová plocha pro bydlení

venkovské **Z.5**. Plocha navazuje na stávající zastavěné území, vymezení je převzato z předchozí ÚPD

24) Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 373/1 (trvalý travní porost), 373/2 (ostatní plocha) a 374/1 (trvalý travní porost) na plochu pro bydlení. Požadavku bylo částečně vyhověno. Byla vymezena návrhová plocha bydlení venkovské **Z.13** zahrnující pozemky 373/1 a 374/1. Pozemek parc.č. 373/2 je veden jako ostatní komunikace s vjezdem k dalším objektům, proto je vymezen jako veřejné prostranství všeobecné.

25) Požadavek na změnu regulativů pro návrhovou plochu pro bydlení na pozemku parc.č. 700/3. Požadavku bylo vyhověno. Byla vymezena návrhová plocha pro bydlení individuální **Z.15**. Záměr byl v předchozí ÚPD označen jako Z10

26) Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku parc.č. 809/1 z plochy zemědělské na zahradu. Požadavku nebylo z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF vyhověno.

F) Základní informace o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vzhledem k tomu, že příslušný orgán ochrany přírody k návrhu zadání vyloučil negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí na území Jihočeského kraje, nepožadoval příslušný orgán vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – viz stanovisko čj. KUJCK 135089/2023 ze dne 13.11.2023.

Bude doplněno

G) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V návaznosti na předchozí kapitolu se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu nebylo vydáno.

H) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo

I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

I.1) odůvodnění vymezení zastavěného území

Bylo upraveno vymezení zastavěného území s ohledem na aktuální stav v území.

I.2) odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce vychází z polohy obce v správním území ORP Vimperk, její polohy v rozvojové ose nadmístního významu a dobré dopravní dostupnosti sídla.

I.3) Odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce vychází z předchozího vývoje obce a navrhuje zvýšení kompaktnosti sídla a konsolidaci charakteru zástavby.

Historické jádro obce vzniklo jako okrouhlicová ves západně od gotické tvrze, tato zástavba byla následně doplněna shlukovou zástavbou pod zámek podél cesty do Zálezel a odloučeným objekty Konopice a Valcha a Elčovickým mlýnem u řeky Volyňky, u odbočky ze zemské stezky na Malenice byla dnes zaniklá samota Ovčín. Okolo poloviny 19. století vznikla hájovna na severu správního území a ve dvacátém století začala vznikat zástavba u železniční trati. Další rozvoj zástavby přišel mezi roky 1964 až 1982, kdy vznikly chatové kolonie u Konopice a v Dolních Lčovicích, a rozptýlená zástavba na jižním okraji Horních Lčovic.

Poměrně rozdílný charakter jednotlivých částí obce je respektován i stanovením jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití. Z respektování reliktní původní zástavby vyplývá i stanovení doplňkových prostorových podmínek pro jednotlivé plochy bydlení..

I.4) Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z charakteru obce a její různorodé zástavby a velikosti obce. Je respektována stávající kostra dopravní infrastruktury doložená u silnic již v mapách stabilního katastru.

I.5) Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Nedochází ke změně koncepce uspořádání krajiny. Osou je niva řeky Volyňky.

I.6) Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny v souladu s Metodickým pokynem pro standardizaci obsahu územně plánovací dokumentace.

I.7) Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán nové veřejně prospěšné stavby.

I.8) Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Návrh územního plánu nevyvolává potřebu navrhovat kompenzační opatření.

I.10) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán nevyvolává potřebu vymezit plochy či koridory územních rezerv.

I.11) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V územním plánu nejsou vymezeny plochy pro zpracování územní studie

I.12) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Vydání regulačního plánu je podmínkou pro rozhodování v území v transformační ploše **T.1**. Území navazuje na plochu nemovité kulturní památky zámek Lčovice, plocha zahrnuje jeho hospodářský dvůr. Lokalita se uplatňuje v panoramatických pohledech. Je nutné stanovit prostorovou, funkční a hmotovou regulaci zástavby, koncepci technické a dopravní infrastruktury v podrobném měřítku a detailech, která přesahují možnosti územního plánu.

I.13) Odůvodnění stanovení změn v území (etapizace)

Etapizace rozvoje řešených ploch není v územním plánu navržena.

I.14) Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území je možné umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

I.15) Ochrana pozemků PUPFL

Návrh UP respektuje podmínky pro ochranu PUPFL:

ve vzdálenosti 30m a více od okraje lesního pozemku lze připustit stavbu hlavní (trvalé bydlení, rekreace),

ve vzdálenosti 10m a více od okraje lesního pozemku budou umísťovány pouze stavby doplňkové (zem. stavby, technické zázemí, garáže, pergoly apod.),

oplocení pozemků je možné umístit ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesního pozemku

J) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Lčovice neobsahuje požadavky na řešení záležitostí nadmístního významu, které by bylo potřeba řešit v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

K) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení bude 4,94 ha s předpokladem výstavby cca 20 bytových jednotek, což pro návrhové období územního plánu 15 let představuje možnost výstavby cca 1,3 bytové jednotky za rok. Obec Lčovice měla k 1.1.2024 139 trvale bydlících obyvatel. Pro udržení počtu obyvatel „nevymírání sídla“ je doporučená výstavba minimálně 4 bytových jednotek na 1000 obyvatel/rok, což pro Lčovice představuje 0,6 bytové jednotky/rok. Mezi roky 2011-2023 bylo v obci postaveno 8 bytových jednotek, zároveň došlo mezi roky 2011 – 2021 k přeměně 4 bytů na rekreační využití, tomu odpovídá i demografický vývoj, kdy od roku 2019 došlo k poklesu počtu obyvatel o 8 osob. Vyšší množství rozvojových ploch odpovídá poloze sídla v rozvojové ose nadmístního významu N-OS1 Severojižní- Pasovská, výraznému trendu na přeměnu staveb na rekreační účely, kdy v obci dochází k „odpadu“ bytů pro trvalé bydlení o 0,4 bytové jednotky/ rok.

L) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu a odůvodněním jejich vymezení

Nejsou vymezeny

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

UP Lčovice má dopad na zemědělský půdní fond v lokalitách

Z.2 – Nálčí
Z.4 – Na dole II
Z.5 – Za sady I
Z.6 – Za sady II
Z.7 – Na dole III
Z.8 – Petrův pahorek I
Z.9 – Petrův pahorek II
Z.10 – Konopice I
Z.11 – Pod Petrovým pahorkem I
Z.12 – Pod Petrovým pahorkem II
Z.13 – Konopice II
Z.14 – Konopice III
Z.15 – U hrušky
Z.16 – V záhořích
T.1 – Dvůr
T.3 – Konopice IV
K.1 – Pod hájem
K.2 – Na hájky
K.3 – Lom
K.4 – Rybníky
K.5 – Malý rybník
CPZ.D5/4 – koridor silnice I/4

Návrh Územního plánu Lčovice nemá dopad na pozemky určené k plnění funkce lesa, u pozemku parc.č. 751 bylo provedeno vynětí z ploch PUPFL – rozhodnutí MěÚ Vimperk, odbor životního prostředí č.j. MUVPK-ŽP 1411867/24-SIP z 29.10.2024

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

V uplynulých cca 20 letech nebyla prováděna.

Z.2 – Nálčí

Plocha orné půdy na půdách I. třídy ochrany je vymezena ze severu trasou VTL plynovodu, z jihovýchodu stávající účelovou komunikací, ze západu stávajícím zastavěným územím – zemědělským areálem. Plocha je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou. Záměrem vlastníka je vymístit zemědělskou prvovýrobu – chov prasat a skotu mimo obec a zajistit dostatečnou produkci statkových hnojiv pro zlepšování struktury půdy. Navržená plocha má přímou návaznost na již zastavěné území zemědělského areálu. Areály chovů hospodářských zvířat musí být z hygienických důvodů umístěny mimo obytnou zástavbu. V minulosti byl pro chov hospodářských zvířat využíván areál hospodářského dvora zámku, který z důvodu blízkosti obytné zástavby a památkově chráněného areálu zámku není vhodné k tomuto účelu dále využívat. Navržená plocha má přímou návaznost na vlastníkem pastevně využívané okolní zemědělské pozemky, umožňuje sezónní volné ustájení a výběhy, dopravně nezatěžuje prostorově stísněný průtah obcí, ani hygienicky neovlivňuje obytnou zástavbu. V území není jiná vyhovující lokalita pro umístění záměru, rozvoj stávajícího zemědělského areálu severním směrem je blokován trasou VTL plynovodu a jeho bezpečnostním pásmem, pozemky jižně od areálu zámku leží rovněž na půdách I. třídy ochrany a jejich zástavba by výrazně negativně ovlivnila krajinný ráz a panoramatické pohledy na obec s dosud dominujícím památkově chráněným objektem zámku Lčovice. Veřejný zájem na ochranu veřejného zdraví, hospodárné využití stávající technické infrastruktury a ochrany kulturních a civilizačních hodnot zde převažuje nad ochranou ZPF. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.4 – Na dole II

Plocha orné půdy na půdě I. třídy ochrany je vymezena ze severovýchodu a jihu účelovými komunikacemi. Plocha s navrženým využitím výroba zemědělská a lesnická není součástí půdních bloků LPIS, je již v současné době využívána pro umístění přístřešků a kolen k uskladnění zemědělské techniky.

Z.5 – Za sady I

Plocha na půdě III. třídy ochrany vedená v evidenci katastru nemovitostí jako orná půda je částečně využívána jako zahrada, je součástí zastavěného území. Návrhová plocha je převzata ze stávajícího územního plánu s funkčním využitím bydlení venkovské.

Z.6 – Za sady II

Plocha orné půdy I. a III. třídy ochrany je z východu vymezena stávajícím zastavěným územím, ze severu účelovou komunikací. Plocha je převzata ze stávajícího územního plánu s funkčním využitím bydlení venkovské. Pozemek v současnosti není součástí půdních bloků LPIS, jeho odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.7 – Na dole III

Plocha orné půdy, trvalého travního porostu a zahrad uvnitř zastavěného území. Plocha je ze severu východu a jihu vymezena stávající zástavbou, na západě navazuje na účelovou komunikaci. Plocha na půdách I. III a V. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD. Na plochu byla v minulosti zpracována územní studie. Navržené využití je bydlení venkovské, doplněné ve vnitřní části lokality plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy. Na pozemek parc.č. 430/12 bylo vydáno rozhodnutí o výstavbě rodinného domu.

Z.8 – Petrův pahorek I

Plocha trvalého travního porostu v zastavěném území na půdě III. a V. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD s navrženým funkčním využitím bydlení venkovské. Plocha je v současnosti částečně využita pro hospodářské objekty, sad a oplocenou zahradu. Pozemky s výjimkou drobné plochy na jihu nejsou součástí půdních bloků LPIS.

Z.9 – Petrův pahorek II

Plocha trvalého travního porostu na půdě V. třídy ochrany je převzata s předchozí ÚPD s návrhovou funkcí bydlení venkovské. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.10 – Konopice I

Plocha zahrady na půdě V. třídy ochrany v zastavěném území je převzata z předchozí ÚPD s navrženým funkčním využitím bydlení venkovské. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.11 – Pod Petrovým pahorkem I

Plocha je převzata ze změny 3 předchozí ÚPD. Plocha trvalého travního porostu na půdě V, třídy ochrany ze severu vymezena mezí s výrazným terénním stupněm, ze západu silnicí III, třídy a z jihu účelovou komunikací je určena pro návrhovou funkci bydlení venkovské. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.12 – Pod Petrovým pahorkem II

Plocha trvalého travního porostu a orné půdy V. třídy ochrany je ze severovýchodu vymezena silnicí III. třídy, ze severozápadu a jihovýchodu účelovými komunikacemi a ze západu lesním pozemkem. Plocha navazuje na stávající zastavěné území, je navržena pro bydlení venkovské a zeleň – zahrady a sady. Jde o dvojici zemědělských pozemků o malé rozloze, bez přímé návaznosti na jiné pozemky ZPF, pozemky nejsou součástí půdních bloků. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.13 – Konopice II

Jižní část plochy je ze severu a východu vymezena stávajícím zastavěným územím, z jihu a západu zarostlým svahem. Plocha převážně na půdách I., IV. a V. třídy ochrany je navržena pro bydlení venkovské. Na pozemku 832/1 kde je izolovaný výskyt půdy I. třídy ochrany, byla v červenci 2024 na žádost vlastníka provedena rebonifikace, které v jeho jihozápadní části změnila bonitní třídu z I. na IV: Jde o dvojici zemědělských pozemků, které nejsou součástí obhospodařovaných půdních bloků. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Severní část plochy vedená v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost na půdách I. a V. třídy ochrany tvoří proluku mezi stávajícím zastavěným územím a silnicí III. třídy.

Plocha je v současnosti využívána jako zahrada. Plocha je navržena pro venkovské bydlení. Je oddělena od zemědělsky obhospodařovaných ploch a není zahrnuta do evidence půdních bloků. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.14 – Konopice III

Zaplocená plocha trvalého travního porostu východně od účelové komunikace ke Konopici. Plocha na půdě V. třídy ochrany je navržena pro rekreaci individuální. Na pozemku je stavba nezapsaná v evidenci katastru nemovitostí. Jedná se o legalizaci stávajícího stavu. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

Z.15 – U hrušky

Plocha orné půdy na půdě IV. třídy ochrany převzata v redukované formě z předchozí ÚPD. Plocha je z jihovýchodu vymezena výraznou terénní nerovností zarostlou porostem keřů a stromů, z jihozápadu silnicí III. třídy. Plocha je vyčleněna do samostatného půdního bloku, na pozemek byl nedávno zřízen samostatný sjezd, jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky,

Z.16 – V záhořích

Plocha vedená v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost na půdě V. třídy ochrany je ve skutečnosti silně zarostlým porostem, který není součástí obhospodařovaných půdních bloků. Plocha je převzata z předchozí ÚPD jak o návrhová plocha pro občanské vybavení sport a měla by sloužit jako doplněk k již existujícím venkovním sportovním plochám u mostu po případné obnově vodní nádrže. Jejím odnětím nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

T.1 – Dvůr

Záměr obnovy hospodářského dvora zámku, většina plochy je vyjmuta ze ZPF, pouze nezpevněná cesta, která sloužila jako výjezd ze dvora na humna je appendixem navazující orné půdy I. třídy ochrany. Úzký pozemek o šířce 6 m bude i nadále sloužit jako komunikace.

T.3 – Konopice IV

Plocha zaplocené zahrady na půdě V. třídy ochrany s návrhovým využitím bydlení venkovské je převzata z předchozí ÚPD. Na pozemku je stavba nezapsaná v evidenci katastru nemovitostí. Odnětím plochy nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

K.1 – Pod hájem

Plocha orné půdy a trvalého travního porostu na půdách I. a V. třídy ochrany je určena pro založení lokálního biokoridoru, vymezeného v aktualizovaném generelu USES ORP Vimperk. Veřejný zájem na udržení ekologické stability krajiny převažuje nad ochranou ZPF.

K.2 – Na hájky

Plocha orné půdy I. a IV. třídy ochrany je určena pro obnovu zaniklé aleje spojující zámek s kaplí sv. Antonína Paduánského. Rozčlenění v současnosti scelené plochy,

zvýšení diverzity krajiny a obnova významného krajinného prvku není v rozporu se zájmem na ochranu ZPF.

K.3 – Lom

Plocha trvalého travního porostu na půdě V. třídy ochrany určená pro zeleň ochranou a izolační je převzata z předchozí ÚPD. Jedná se o západní část úzkého pásu mezi bývalým lomem a železniční tratí, která je již částečně zarostlá vzrostlými stromy. Odnětím plochy nedojde ke změně přístupu na ostatní zemědělské pozemky.

K.4 – Rybníky

Plocha trvalého travního porostu na půdě III. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je určena pro obnovu zaniklého rybníka, z něhož se v současnosti dochovala hráz a vodní plocha byla v minulosti zatravněna. Záměr odpovídá aktuálnímu trendu na zvýšení retence vody v krajině.

K.5 – Malý rybník

Plocha trvalého travního porostu na půdě I a V.. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je určena pro obnovu zaniklého rybníka, z něhož se v současnosti dochovala hráz, po které vede silnice III. třídy a vodní plocha postupně zarostla a byla zanesena. Záměr odpovídá aktuálnímu trendu na zvýšení retence vody v krajině.

CPZ.D5/4 – koridor silnice I/4

Záměr směrové a výškové úpravy silnice I/4 je převzat z nadřazené ÚPD – ZÚR JčK. Do správního území obce zasahuje pouze minimálně na východním okraji na půdách IV. třídy ochrany. Pro záměr je uvažováno s předpokládaným zábořem pro silniční těleso včetně odvodňovacích příkopů, násypů a zářezů v šířce cca 20 m. Veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury nadmístního významu převažuje nad zájmem ochrany ZPF

Katastrální území Lčovice

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ¹⁾					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.15	BI – bydlení individuální	0,2504				0,2504						
Σ	BI – bydlení individuální	0,2504				0,2504						
Z.5	BV – bydlení venkovské	0,2241			0,2241							
Z.6	BV – bydlení venkovské	0,1905	0,1821		0,0084							
Z.7	BV – bydlení venkovské	0,6175	0,6175									
Z.8	BV – bydlení venkovské	1,4211			0,8120		0,6091					
Z.9	BV – bydlení venkovské	0,5359					0,5359					
Z.10	BV – bydlení venkovské	0,2774					0,2774					
Z.11	BV – bydlení venkovské	0,1695					0,1695					
Z.12	BV – bydlení venkovské	0,1401					0,1401					
Z.13	BV – bydlení venkovské	0,9912	0,4364			0,1270	0,4278					
T.3	BV – bydlení venkovské	0,0980					0,0980					
Σ	BV – bydlení venkovské	4,6653	1,2360	0	1,0445	0,1270	2,2578					
CPZ.D5/4	DS – doprava silniční	0,6400				0,6400			0	0	0	
Σ	DS – doprava silniční	0,6400				0,6400						
T.1	OK – občanské vybavení komerční	0,0149	0,0149									

Σ	OK – občanské vybavení komerční	0,0149	0,0149									
Z.16	OS – občanské vybavení sport	0,1898					0,1898		0	0	0	
Σ	OS – občanské vybavení sport	0,1898					0,1898					
Z.14	RI – rekreace individuální	0,0515					0,0515		0	0	0	
Σ	RI – rekreace individuální	0,0515					0,0515					
Z.2	VZ – výroba zemědělská a lesnická	1,3226	1,3226						0	0	0	
Σ	VZ – výroba zemědělská a lesnická	1,3226	1,3226									
K.1	NU – přírodní všeobecné	0,2484	0,1917				0,0567					
Σ	NU – přírodní všeobecné	0,2484	0,1917				0,0567					
K.4	WU – vodní a vodohospodářské všeobecné	0,9216	0,9216									
K.5	WU – vodní a vodohospodářské všeobecné	1,1114	0,3036				0,8078					
Σ	WU – vodní a vodohospodářské všeobecné	2,0330	1,2252				0,8078					
K.3	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,3868					0,3868					
Σ	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,3868					0,3868					
K.2	ZP– zeleň parky	0,1704	0,0837			0,0867			0	0	0	
Z.7	ZP– zeleň parky	0,9843	0,9843									
Σ	ZP – zeleň parky	1,1547	1,0680			0,0867						
Z.12	ZZ – zeleň zahrady a sady	0,1753					0,1753					
Z.13	ZZ – zeleň zahrady a sady	0,3084					0,3084					

Σ	ZZ – zeleň zahrady a sady	0,4837					0,4837					
Σ		11,4411	5,0584	0	1,0445	1,1041	4,2341					

N) Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek po veřejném jednání ke dni 27.02.2025:

1) František **Kůta**, Čkyně 287, 14.02.2025

Pozemky p.č. 296/1, 296/12, 296/22 zařadit do ploch pro výstavbu rodinných domů

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: pozemky se nachází na I. a II. tř. ochrany ZPF, nenavazují na zastavěné území, v současné době má obec vymezeno dostatečné množství ploch pro výstavbu a není projevem enormní zájem o výstavbu a tím není možné prokázat, území v současné době těžko napojitelné na inženýrské sítě

Pozemky p.č. 833/1, 814/2, 816/4 zařadit do ploch pro výstavbu rodinných domů

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy s ozn. ZK, kde lze umístit stavbu do 25m², pozemky nejsou nevhodné pro trvalou stavbu bydlení, jedná se o velmi svažité terén

2) Milan a Blažena **Kůtovi**, Lčovice 9, 19.02.2025

Na pozemku p.č. 81-stavební a 248/19, kde je vymezena plocha pro technickou infrastrukturu s ozn. TI (T.2, TU), která však zamezí přístupu do stávajícího objektu, žádáme o přesun na pozemek p.č. 248/18

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje – řešení je domluveno s vlastníkem pozemku společností AZ Delta a.s., bude upraveno ve výkresu

3) Adrianus Anthonius Coolbergen, Srnín 98, Český Krumlov za vlastníka Antonia Maria **Kiese**, společnost Zámek Lčovice, Na Ořechovce 38/208, Praha 6, ze dne 24.02.2025

Pozemek p.č. 250/1 zařadit do zastavitelné plochy pro bydlení, kde je předběžně zpracovaná studie zástavby

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: vymezená plocha s ozn. Z.3 se vypouští z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu, jedná se o zábor půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF

4) Patrik **Tomášek**, Lčovice 36, ze dne 24.02.2025

Vlastník p.č. 1220 - **nesouhlasí** s vymezenou zastavitelnou plochou s ozn. **Z.12** pro nedodržení 50m od okraje lesního pozemku, požaduje posunout plochu až na 50m od pozemku p.č. 1220, 1203

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění: vymezená zastavitelná plocha s ozn. Z.12 dozná úpravy na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany lesního pozemku

5) Gabriela **Jelínková**, Lčovice 85, ze dne 24.02.2025

Nesouhlasí s vymezením plochy **Z.12** z důvodu zachování horizontu a bezlesích terénních hřbetů a místa panoramatických výhledů

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje, zastavitelná plocha s ozn. Z.12 dozná úpravy na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany lesního pozemku

Bude doplněno