

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ PLÁN LČOVICE



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>

Obsah UP

Textová část

A) Vymezení zastavěného území,	str. 4
B) Základní koncepce rozvoje území obce	str. 4 - 6
C) Urbanistická koncepce	str. 6 - 8
D) Koncepce veřejné infrastruktury,	str. 8 - 10
E) Koncepce uspořádání krajiny	str. 10 - 17
F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	str. 17 - 31
G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	str. 31
H) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	str. 31
I) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	str. 31
J) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	str. 31 - 34
K) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,	str. 34

Výkresová část

01 Výkres základního členění území	1:5 000
02 Hlavní výkres	1:5 000
03 Koncepci veřejné infrastruktury	1:5 000
04 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
05 Koordinační výkres	1:5 000

Základní údaje zpracovatele

Název zakázky	:	Územní plán Lčovice
Fáze zpracování	:	Návrh
Místo zakázky	:	Lčovice
Kraj	:	Jihočeský
Objednatel	:	Obec Lčovice
Pořizovatel	:	Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zástupce pořizovatele	:	Bc. Jana Bártová, vedoucí odboru
Zpracovatel	:	Ing.arch.Jan Stach ČKA 00259 ASKA architektonické studio Tábor
Spolupráce	:	Ing.Bohuslav Jiřinec ČKAIT 0101851
Č.zakázky	:	254UP / 0123
Datum zpracování	:	srpen 2024 – červen 2025

Seznam použitých zkratk:

BPEJ – bonitované půdně ekonomické jednotky

ČOV – čistírna odpadních vod

k.ú. – katastrální území

OP – ochranné pásmo

PRVKUK – plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR ČR – politika územního rozvoje České republiky

RD – rodinné domy

SLDB – sčítání lidu, domů a bytů

RS – regulační stanice

TS – trafostanice

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚP – územní plán

ÚPP – územně plánovací podklady

ÚSES – územní systém ekologické stability

VÚC – velký územní celek

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR JČK – zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

A) Vymezení zastavěného území,

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 1.8.2024. To platí rovněž v části "dolní" Lčovice a také v odloučených lokalitách Konopice a Valcha.

B) Základní koncepce rozvoje území obce,

B.1) HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE OBCE

V návrhu ÚP je zachována stávající koncepce zástavby s respektováním centra obce, stávajících dominant území a výškové hladiny zástavby. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající zastavěné území s cílem udržet kompaktnost sídla a minimalizovat zábor krajiny. Protože je obec nutno vysoce hodnotit z hlediska zapojení do okolní krajiny, s centrální dominantou zámku, bylo nutno některé záměry korigovat či vypustit.

B.2) HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT OBCE

Přírodní hodnoty

Předmětem ochrany je:

- terénní členitost správního území:
 - horizonty a bezlesé terénní hřbety a údolní nivy vodních toků
 - louky a pastviny v okolí sídel
- lesy v celém správním území
- rozptýlená mimolesní zeleň v celém správním území, zejména aleje podél komunikací, doprovodná zeleň podél vodotečí a porosty mezi vytvářejících drobnou mosaiku podhorské krajiny
- vodní plochy a toky ve správním území, zejména toky Volyňka a Hradčanský potok
- místa panoramatických výhledů na sídla v řešené území a okolí
- ochranu horizontů a bezlesých terénních hřbetů před postupující zástavbou
 - zamezení individuální zástavby ve volné krajině
- vytvoření vycházkových okruhů v okolí sídel, logicky navazujících na komunikační síť v zastavěných územích i na cesty za hranicemi řešeného území

Urbanistické a architektonické hodnoty území

Předmětem ochrany je:

- prostorová svébytnost sídla
- pohledově dominantní areál zámku s hospodářským dvorem

V ústředním seznamu kulturních památek jsou zapsány tyto objekty:

- Zámek č.p. 1 s areálem – rejstříkové číslo 46269/3-3625
- Kaple sv. Antonína Paduánského – rejstříkové číslo 27990/3-3627
- Kaple sv. Jana Nepomuckého – rejstříkové číslo 37038/3-3628
- Výšinné opevněné sídliště – hradiště Věmec – rejstříkové číslo 27853/3-3630

Další architektonicky a urbanisticky hodnotné objekty a stavby s kulturně historickou hodnotou:

Kaple sv. Václava s kamenným křížem
Havrdův mlýn
Sýpka se stodolou
Venkovské usedlosti čp. 31 a 47
Objekt bývalé školy
Drobné sakrální prvky – boží muka

Pro zachování architektonických a urbanistických hodnot sídla je zastavěné území obce rozděleno do následujících oblastí:

- 1) **Areál zámku Lčovice** - pohledově dominantní, významně se uplatňující v dálkových pohledech. Hodnotný je zámecký areál v celém svém historickém rozsahu tj. zapsaná kulturní památka i nechráněný přilehlý hospodářský dvůr. Dominantou je hlavní samostatně stojící čtyřpodlažní budova zámku s valbovou mansardovou střechou, přístavek na severním nároží je skrytý při většině pohledů. V areálu zámeckého parku je samostatně stojící kaple Nejsvětější Trojice a lovecká věž. Při vstupu do areálu dům správce a oranžérie. Hospodářský dvůr navazuje ze západu na park zámku, hlavní budovy tvoří písmeno C, při podružném západním vjezdu trojice nestejně dlouhých křídel dodatečně přistavovaných, Hlavní objekty hospodářského dvora jsou dvoupodlažní. Součástí zámeckého areálu je i řada původně hospodářských objektů na východní straně silnice III/14410 jižně od hlavního vjezdu do zámku. Hospodářský dvůr západně od zámku je vymezen jako plocha přestavby. Při jeho obnově či opětovném využití by mělo být zachováno hmotové uspořádání zástavby.
- 2) **Horní Lčovice – náves** – hromadná soustředěná zástavba zemědělských usedlostí, převážně dvou a třístranných s uzavřenými dvory se štíty orientovanými do komunikace
- 3) **Horní Lčovice severozápad** – pozdější rozptýlená zástavba obytných a občanských staveb, orientovaná k přilehlým komunikacím
- 4) **Horní Lčovice zemědělský areál** – utilitární zástavba na severním okraji obce
- 5) **Horní Lčovice jih** – novodobá převážně obytná rozptýlená zástavba na pohledově významných jižních svazích
- 6) **U Konopice** – chatová osada na severním břehu Volyňky, pod výrazným zalesněným skalnatým srázem
- 7) **Valcha** – historický komplex na břehu řeky Volyňky harmonicky začleněný systémem alejí a náhonem do krajiny říční nivy.
- 8) **Lčovický mlýn** – bývalý hospodářský dvůr, novodobě doplněný stavbami sportoviště a pěstebními objekty lesního hospodářství
- 9) **Dolní Lčovice** – rozptýlená obytná a rekreační zástavba na pravém břehu řeky Volyňky.
- 10) **Pod hajnicí** – izolovaný areál na jižním okraji lesního masivu Na cikánci

LIMITY:

Významné krajinné prvky ze zákona o ochraně přírody a krajiny (ex lege), tj.:

- lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy - tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu

Registrované významné krajinné prvky:

- nebo-li ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability – v řešeném území nejsou.

Přírodní park

- v zájmovém území se nenachází.

Plochy pro dobývání nerostů

- nejsou v řešeném území evidovány

Poddolované území, staré důlní dílo

- není evidováno

Ochranné pásmo nemovité kulturní památky

Ochranné pásmo je vyhlášeno pro hradiště Věmec rozhodnutím odboru kultury ONV Prachatice ze dne 20.9.1985

Území s archeologickými nálezy

- Celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat v souladu s touto legislativou.

- V území jsou evidovány tyto archeologické lokality:

Lčovice zámek, bývalá tvrz

Za sady

Severní předpolí hradiště Věmec

Hradiště Věmec

HODNOTY

Zvláště chráněná území, památné stromy

Zvláště chráněné území (maloplošná) ani **památné stromy** se v území nevyskytují

Územní plán zachovává svébytnost sídla omezením zastavitelných ploch na okolí sídla, bez snahy o srůstání se sousední obcí Čkyně.

Civilizační hodnoty území

Významnými civilizačními hodnotami jsou stávající technická vybavenost a dopravní systém území:

- vodovod a kanalizace pro veřejnou potřebu
- síť silnic I a III. třídy
- turistické a cykloturistické trasy
- Územní plán využívá a dále rozvíjí stávající kapacitní technickou vybavenost
 - zásobování vodou (doplnění vodovodních řadů v rozvojových lokalitách)

Veřejná infrastruktura:

Hlavním technickým problémem je dořešení čištění odpadních vod.

V širším okolí obce nedochází k výraznějšímu znečišťování ovzduší. Z hlediska životního prostředí je možno dále zlepšit ekologizaci topení a dořešení odkanalizování jednotlivých částí obce.

Rozvojové plochy a jejich rozsah jsou navrženy s ohledem na zájem o bydlení v obci i s ohledem na posílení zaměstnanosti rozvojem ploch pro výrobu a rozšíření občanského vybavení včetně služeb.

Pro navrženou zástavbu maximálně využít obnovitelné zdroje energie či jejich kombinaci s tradičními zdroji pro technické vybavení objektů.

C) Urbanistická koncepce,

Z hlediska „Politiky územního rozvoje ČR 2008“ území ORP Vimperk je součástí specifické oblasti Šumava SOB1. Z hlediska „Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje“ v platném znění po 13. aktualizaci je koridor součástí nadmístní rozvojové osy N-OS1 Severojižní – Pasovská a dopravním koridorem D5 silnice I/4, úsek D5/4 Volyně (Nišovice) – Čkyně (severovýchodní okraj).

Sídlo má urbanisticky nepravidelnou půdorysnou formu danou konfigurací terénu a cestní sítí. Historicky se dělí na dvě části: - starší zástavbu v okolí zámku a nepravidelné okrouhlicové návsi označovanou jako „**horní**“ **Lčovice** a zástavbu od Lčovického mlýna k železniční

zastávce, která je nazývána „**dolní**“ **Lčovice**.

Eliminování hlukové zátěže

V sídle nejsou významné zdroje nadměrné hlukové zátěže.

Při umísťování staveb s možnými zdroji hluku je nutné doložit dodržení přípustných maximálních limitů hluku na hranicích výrobní zóny resp. na hranici sousedních obytných zón. Ochranná pásma zdrojů hluku z výrobní zóny nesmí zasahovat do chráněných venkovních ploch (plochy pro bydlení).

ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Z.1 Na Černém kopci

Plocha pro rozšíření zahradnického centra (OK – 2172 m²)

Z.2 Nálčí

Plocha pro rozvoj zemědělské výroby (VZ – 13 230 m²)

Z.4 Na dole II

Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ – 2091 m²)

Z.5 Za sady I

Plocha pro bydlení venkovské (BV – 2241 m²)

Z.6 Za Sady II

Plocha bydlení venkovské (BV – 1723 m²)

Z.7 Na dole III

Plocha bydlení venkovské (BV – 6464 m²) a plochy zeleně parky a parkově upravené plochy (ZP – 9 827 m²)

Z.8 Petrův pahorek I

na plochu bydlení venkovské (BV – 12 524 m²). Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii **US.8**, která upřesní napojení na dopravní a technikou infrastrukturu a prostorovou regulaci zástavby.

Z.9 Petrův pahorek II

Plocha pro bydlení venkovské (BV – 5345 m²). Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii **US.8**, která upřesní napojení na dopravní a technikou infrastrukturu a prostorovou regulaci zástavby.

Z.10 Konopice I

Plocha bydlení venkovské (BV – 2774 m²)

Z.11 Pod Petrovým pahorkem I

Plocha pro bydlení venkovské (BV – 1695 m²)

Z.12 Pod Petrovým pahorkem II

Plocha pro bydlení venkovské (BV – 1401 m²) a zeleň zahrady a sady (ZZ – 2771 m²)

Z.13 Konopice II

Plocha pro bydlení venkovské (BV – 9337 m²) a zeleň zahrady a sady (ZZ – 3189 m²)

Z.14 Konopice III

Plocha pro rekreaci individuální (RI – 515 m²)

Z.15 U hrušky

Plocha bydlení individuální (BI – 2845 m²)

Z.16 V záhořích

Plocha občanského vybavení sport (OS – 1988 m²)

Zastavitelná plocha

Je vyznačena jako rozšíření plochy zastavěné o plochy rozvoje.

PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

T.1– Dvůr

Plocha hospodářského dvora zámku určená pro občanské vybavení komerční – hospodářský dvůr (OK.1 – 14 113 m²) při upřesnění funkční a prostorové regulace plochy včetně související dopravní a technické infrastruktury musí být respektována vazba a blízkost areálu kulturní památky zámku.

T.2 – Na dole IV

Plocha technické infrastruktury všeobecné (TU – 474 m²)

T.3 – Konopice IV

Plocha bydlení venkovské (BV – 982 m²)

Zastavitelné plochy jsou značeny

Plochy bydlení – BH, BI, BV
Plochy občanského vybavení – OV, OK, OK.1, OS, OX
Plochy rekreace – RI
Plochy dopravní infrastruktury – DD, DS, DX
Plocha veřejného prostranství - PU
Plochy technické infrastruktury –TU, TX
Plocha výroby a skladování – VL, VZ

Plochy v nezastavěném území jsou značeny

Plochy zeleně – ZZ, ZP, ZK, ZS
Plochy lesní – LU
Plochy vodní – WU
Plochy přírodní – NU
Plochy zemědělské – AU

Systém sídelní zeleně

V zastavěném území je založen na stávajících plochách doprovodné zeleně u občanského vybavení a veřejných prostranstvích. Je doplněn návrhovou plochou v rámci lokality **Z.7**, kdy plocha zeleně bude zároveň plnit funkci veřejného prostranství. Mimo zastavěné území je navržena obnova zaniklé aleje mezi zámkem a kaplí sv. Antonína Paduánského – plocha **K.2**. Dále je navržena plocha ochranné zeleně K.3 jako prachový filtr a vizuální oddělení výrobního areálu v bývalém lomu jižně od železniční trati.

Vzhledem k malé velikosti sídla a jeho začlenění do krajiny je stávající systém sídelní zeleně s navrženým doplněním dostatečný.

D) koncepce veřejné infrastruktury,

V rámci navržených rozvojových ploch jsou specifikovány další plochy veřejných prostranství ve větších z lokalit.

ELEKTROENERGETICKÁ BILANCE

2. Výkonová bilance – navrhovaný stav

Rozvoj obce bude pokrýván ze stávajících trafostanic, u kterých budou prováděna technická opatření umožňující navyšování příkonu (výměna transformátoru, výměna konstrukce).

V severní části obce bude ve stávající lince ČKYNE zřízena venkovní trafostanice.

3. Navrhované technické řešení k zajištění el. příkonu

Distribuce elektrické energie k novým a navyšovaným odběrům bude prováděna zemním kabelovým vedením. Přenos po stávajících trasách venkovního vedení bude prováděna v izolovaném provedení.

4. Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranné pásmo stávajících vedení 22 kV je 10 m na každou stranu od krajního vodiče, neboť se jedná o vedení budovaná před platností zákona 222/94 Sb.

Stožárová transformační stanice je podle tohoto zákona součástí vedení VN.

Vzdálenost obytných objektů od transformační stanice je ovlivněna výkonem transformátoru, zejména pak hygienickými požadavky na hlučnost a činí např. u transformátoru 400 kVA 15m.

Ochranné pásmo zemních kabelů všech napětí je 1m na každou stranu od krajního kabelu.

5. Veřejné osvětlení

V sídlech je z větší části provedeno umístění svítidel veřejného osvětlení na podpěrných bodech vzdušného vedení NN. Napájecí vedení svítidel je rovněž uloženo na podpěrných bodech tohoto vedení. Menší část svítidel VO je umístěna na samostatných stožárech.

Využití obnovitelných zdrojů energie

V rámci nahrazování stávajících lokálních zdrojů vytápění na fosilní paliva je žádoucí zvyšovat podíl spalování dřeva a dřevních hmot (štěpky, pelety).

ODKANALIZOVÁNÍ A ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

KANALIZACE

Stávající stav:

Obec v roce 2021 realizovala výstavbu ČOV pro „horní Lčovice“ s kapacitou 150 EO. Jedná se o dvojici stabilizačních nádrží s předčištěním. Na stávající jednotnou kanalizační síť byla ČOV napojena novým kanalizačním sběračem s dvojicí přepouštěcích šachet před č.p. 9 a č.p. 13.

Kanalizační soustava pro zástavbu na pravém břehu Volyňky „dolní Lčovice“ je dočišťována samostatnou ČOV na pozemku parc.č. 1026/1 s kapacitou 20EO. Provozovna občerstvení na levém břehu je napojena na samostatnou DČOV s kapacitou 8 EO.

Stávající jednotná kanalizace v horních Lčovicích je v různém materiálovém provedení a technickém stavu. Do budoucna je nutná její postupná obnova se snahou o omezení přítoku dešťových vod.

Doplnění kanalizační soustavy v návrhových lokalitách:

Odkanalizování v návrhových lokalitách by mělo být řešeno oddílnou soustavou, aby nedocházelo k dalšímu nárůstu zátěže balastními vodami.

Pro rozvojové lokality **Z.4, Z.5, Z.6, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11., Z.12, Z.13** budou doplněny kanalizační řady splaškové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude v rámci jednotlivých stavebních záměrů

Pro transformační plochu **T.1.** – záměr přeměny bývalého hospodářského dvora zámku na faremní provoz minimlékárny a minijatek bude nutná samostatné přečištění technologických a

odpadních vod z výrobního provozu. Pro plochu je nutné zpracovat regulační plán, v jehož vodohospodářském řešení bude koncepce nakládání s vodami upřesněna.

Pro ostatní rozvojové plochy **Z.1, Z.2, Z.14, Z15** a transformační plochu **T.3** územní plán připouští individuální čištění odpadních vod

VODOVOD

Obec má zpracovanou projektovou dokumentaci z r. 2004 pro zásobování vodou „horních“ Lčovic - v úrovni stavebního povolení. Územní plán navrhuje tuto koncepci, dle pro obec Lčovice zpracované studie modifikovat. Zdrojem vody pro lokální vodárenskou soustavu by měl být vrt HJ1 AZ Delta, který v současnosti napájí vodojem 150 m³ severně od obce. Na stávajícím vodovodním řadu DN 160 bude osazena nová šachta s uzavěří a odbočením jihozápadním směrem podél severní hranice zemědělského areálu, na odbočce bude zřízena úpravna vody, vodojem 2x20m³ a AT stanice. Napojení na v minulosti navržené distribuční rozvody bude u silnice III/14410. Dále pak navazuje přírodní řad na hranici zastavěného území a rozvodná síť v samotné zástavbě. Navrženo je doplnění vodovodních řadů v jednotlivých rozvojových zónách. Stávající studna a podzemní nádrž by nadále sloužily jako zdroj vody pro protipožární zabezpečení.

Zásobení „dolních“ Lčovic individuálními zdroji bude zachováno i do výhledu. Vzhledem k velké vzdálenosti od části horní a solidní kvalitě vody v individuálních zdrojích, by napojení na vodovod horní části obce bylo neúměrně finančně náročné a z pohledu kvality vody nedůvodné.

Pro zásobování požární vodou bude kromě stávající studny s akumulací nádrží u obecního úřadu využívána i navržená víceúčelová nádrž při komunikaci směr „dolní“ Lčovice.

PLYNOFIKACE

Lčovice jsou plynofikovány. Jedná se o distribuční STL rozvody, napojené na VTL/STL regulační stanici.

DOPRAVA

Katastrálním územím prochází komunikace I/4, je připraven záměr její optimalizace. V rámci k.ú. Lčovice se dle podkladů předaných správcem - ŘSD – předpokládá její průběh v souběhu se stávající trasou. Navržená osa nové komunikace je převzata ze ZÚR JČK, pro komunikaci je vymezen koridor o celkové šíři 100 m.

Nové místní komunikace budou třídy MO2-6,5/30.

Veřejná infrastruktura pro ochranu obyvatelstva

Pro zásobování požární vodou je využívána studna s akumulací nádrží o objemu 30 m³ u obecního úřadu

Určeným místem pro skladování materiálu civilní ochrany a distribuci humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

Určeným evakuačním místem je budova obecního úřadu.

E) Koncepce uspořádání krajiny,

Koncepce:

- nezastavitelné jsou horizonty, bezlesé terénní hřbety, místa dalekého rozhledu a jejich okolí, údolní nivy vodotečí, uzavřená bezlesá údolí s roztroušenou původní zástavbou, louky a pastviny apod.
- - jsou vytvořeny podmínky pro udržení popřípadě zvyšování retenční schopnosti krajiny zachováním a ochrannou stávajících ploch rozptýlené krajinné zeleně (meze, remízky), podporou převodu orné půdy v rámci záplavových území na trvalé travní porosty

- jsou vytvořeny podmínky pro zvyšování prostupnosti krajiny obnovou, příp. novým návrhem účelových komunikací ve volné krajině. ÚSES je začleněn v ÚP včetně doplnění dosud nefunkčních prvků
- - v území nejsou vymezeny plochy pro fotovoltaické elektrárny (FVE), jejich umístování na terénu ve všech plochách je s ohledem na zachování krajinného rázu nepřípustné, umístování FVE panelů na stavebách (střechách) je nepřípustné na pohledově dominantním areálu zámku s hospodářským dvorem, u ostatních staveb se řídí podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a nesmí narušit kulturní hodnoty území včetně zachování dálkových pohledů.
- v území se nevymezují návrhové plochy pro rekreační chatovou zástavbu
- na účelových komunikacích v krajině včetně komunikací pro pěší a cyklisty jsou vymezeny turistické trasy, cyklotrasy

E.1) koncepce rekreačního využití krajiny

K rekreačnímu využívání krajiny zejména pro celoroční turistiku (běžecké lyžování, pěší turistika, cykloturistika) je vhodné celé správní území. Realizace návrhů územního plánu, zejména v oblasti propojování účelových komunikací v krajině a vytváření drobných lokálních parkovacích možností v blízkosti nástupů do krajinářsky a historicky hodnotných míst zvýší rekreační atraktivitu správního území.

Územní plán neumožňuje novou výstavbu rekreačních chat, zastavitelné plochy pro stavby nových rodinných domů ve volné krajině, které jsou převážně využívány pro rekreační účely nedovoluje. Ubytovací plochy je možné navyšovat v plochách smíšených obytných dle funkčních regulativů.

E.2) protierozní opatření

Dalšími opatřeními pro snížení vodní eroze v řešeném území je doporučená změna kultur vybraných pozemků z orné půdy na trvalý travní porost

E.3) ochrany před povodněmi

Koncepce ochrany zastavěného území před povodněmi spočívá hlavně ve zvyšování retenčních schopností krajiny a revitalizaci dříve regulovaných vodních toků k umožnění rozlivů do nezastavěného území a zpomalení odtoku vod. Správci jednotlivých toků nebyly uplatněny požadavky na vymezení ploch pro revitalizaci vodních toků, nicméně ÚP dílčí směrové úpravy koryt a úpravy břehu v nezastavěném území umožňuje.

Významné krajinné prvky ze zákona (ex lege), tj.:

Lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu)

registrované významné krajinné prvky:

Neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Tyto v řešeném území nejsou.

Přírodní park

V zájmovém území se nenachází.

Přírodní památka včetně ochranného pásma

V řešeném území se nenachází

Památný strom včetně ochranného pásma

V řešeném území se nenachází

Vodní nádrže

V severní části katastrálního území je drobný rybník při silnici I/4. Malý okrasný rybníček s ostrůvkem je součástí zámeckého parku. V jižní části „horních“ Lčovic jsou dvě drobné vodní plochy. Další drobná nádrž sloužila pro čerpací stanici pro závlahu lesní školky při Volyňce u Lčovického mlýna. V UP jsou navrženy vodní nádrže – jedna jako obnovení dříve zaniklého rybníka v jižní části katastrálního území u Hradčanského potoka, druhá na úbočí svahu V záhořích, další navržena vodní plocha je v místě bývalé lesní školky jako biologický rybník ČOV.

Povodí vodního toku, rozvodnice

Rozvodí v řešeném území není stanoveno. Všechny vodoteče spadají do povodí řeky Volyňky.

Ochrana odvodňovacích zařízení

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

Záplavové území

V území je vyhlášeno záplavové území podle toku Volyňky, rozsah záplavového území byl upraven v roce 2009. je vyhlášena aktivní a nebezpečná zóna

Aktivní zóna záplavového území

Je stanovena podél toku Volyňky.

Území určené k rozlivům povodní

Není stanoveno

Objekty, zařízení protipovodňové ochrany

Není stanoveno

Plochy pro dobývání nerostů

Nejsou v řešeném území evidovány

Poddolované území, staré důlní dílo

Není evidováno

Opatření k ochraně proti přívalovým deštům

Úprava stávajícího odvodňovacího rigolu z „horních“ Lčovic jeho doplněním o přímé propojení s řekou Volyňkou u stávajícího brodu přes řeku.

Úprava ústí koryta Hradčanského potoka do oblouku, aby jím vedené vody volně splývaly s případnou vzedmutou říční hladinou Volyňky

Výstavba víceúčelové nádrže na pozemcích parc.č. 684/1-4 vyčištění stávajícího mlýnského náhonu a jeho údržba pro zajištění zvýšených odtoků při přívalových deštích

Opatření k obnově a ochraně kulturního dědictví a hodnot krajiny

Obnova v minulosti zaniklé barokní aleje ze zámeckého areálu ke kapli sv. Antonína Paduánského.

E.4) ÚSES

Biocentrum je biotop (§ 3 písm. i) zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dale jen “ZOPK”) nebo soubor biotopů v krajině (§ 3 písm. k) ZOPK), který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému (§ 3 písm. j) ZOPK);

Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť

Regionální úroveň ÚSES v území tvoří:

Regionální biocentrum **Vě nec (RBC 795** dle ÚTP MŽP ČR a dle ZÚR JČK RBC 0 – ve výkresové části územního plánu značeno RBC.0)

Regionální biokoridor **Javorník – K111 (RBK 4037** dle ÚTP MŽP ČR a ZÚR JČK – ve výkresové části značeno RBK.4037)

Lokální úroveň ÚSES v území tvoří:

Stávající lokální biocentrum ve výkresové části označené: LBC.VI040 – Na cikáncce, dále lokální biocentra vložená do regionálního biokoridoru ve výkresové části označená LBC.4037/4 Na Štětince, LBC.4037/3 Bělohubých mlýn.

Stávající lokální biokoridory ve výkresové části označené: LBK.4037/4 – VI056, LBK.VI039-VI040. Navržené lokální biokoridory ve výkresové části označené LBK.VI039-VI040.

Interakční prvky

Zároveň s vymezením biocenter a biokoridorů jsou v řešeném území vymezovány stávající interakční prvky IP1 – IP3.

Významné krajinné prvky ze zákona (ex lege), tj.:

Lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu)

registrované významné krajinné prvky:

Neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Tyto zde nejsou.

Přírodní park

V zájmovém území se nenachází.

Vodní nádrže

Jsou navržené nové vodní plochy **K.4** a **K.5**

Povodí vodního toku, rozvodnice

Rozvodí v řešeném území není stanoveno. Všechny vodoteče spadají do povodí řeky Volyňky.

Záplavové území

Je vymezena podél toku Spůlky rozhodnutím zn. VOD.231/2654/930/98 vydaným OkÚ Prachatice. V řešeném území zasahuje do k.ú. Čábuze, Nespice a Žár u Čkyně. Je vyhlášena aktivní a nebezpečná zóna.

Území určené k rozlivům povodní

Není stanoveno

Objekty, zařízení protipovodňové ochrany

Není stanoveno

Plochy pro dobývání nerostů

Nejsou v řešeném území evidovány

Poddolované území, staré důlní dílo

Není evidováno

Umístování zástavby v plochách biocenter a biokoridorů není možné. Přípustné jsou pouze drobné hospodářské objekty majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti – stavby pro lesnictví a zemědělství do 70 m² zastavěné plochy. Veškerá možná činnost v těchto prostorách je popsána v tabulkové části Plánu ÚSES Vacov.

Systém biocenter a biokoridorů

Pro biocentra a biokoridory je uvedena v tabulkové příloze charakteristika stanoviště. Prostorové parametry, jako jedno z rozhodujících kritérií vymezování LÚSES, jsou výsledkem současné úrovně poznání přírodních zákonitostí, a nelze je chápat absolutně.

1. Maximální délky lokálních biokoridorů a jejich přípustné přerušení

<u>Lesní společenstva:</u>	Maximální délka je 2000 m, možnost přerušení je max. 15 m.
<u>Mokřadní společenstva:</u>	Maximální délka je 2000 m, přerušení je možné 50 m zpevněnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m ostatními kulturami.
<u>Kombinovaná společenstva:</u>	Maximální délka je 2000 m, přerušení je možné do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m ostatními kulturami.
<u>Luční společenstva:</u>	Maximální délka je 1500 m, přerušení i 1500 m.

2. Minimální šířky biokoridorů lokálního významu

<u>Lesní společenstva:</u>	Minimální šířka je 15 m.
<u>Společenstva mokřadů:</u>	Minimální šířka je 20 m.
<u>Luční společenstva:</u>	Minimální šířka je 20 m.

Minimální velikost biocenter lokálního významu

<u>Lesní společenstva:</u>	Minimálně 3 ha v případě kruhového tvaru.
<u>Mokřady:</u>	Minimální velikost je 1 ha.
<u>Luční společenstva:</u>	Minimální velikost je 3 ha.
<u>Kombinovaná společenstva:</u>	Minimální velikost je 3 ha.

Interakční prvky

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny. Vymezeny jsou následující interakční prvky:

Označení	Název	Doporučení
IP1	Rybníky	
IP2	U Lčovic	
IP3	Ovčín	

Zvláště chráněná území, památné stromy, významné krajinné prvky

Zvláště chráněné území (maloplošná) se ve správním území obce nevyskytují

Památné stromy se ve správním území nevyskytují

Evropsky významné lokality

V území nejsou vymezeny

Doplnění ÚSES nad minimální parametry

Jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Navržené (nefunkční) prvky

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní. Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek: omezení se děje ve veřejném zájmu, omezení se děje na základě zákona, omezení je výslovně uvedeno, omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu, neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak, za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem. V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Proto musejí být regulativy omezeny na zachování stávajících podmínek (využití) = *vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality*. Regulativy jsou vyjádřeny v grafické části územního plánu prostřednictvím vymezení jednotlivých prvků ÚSES, který byl zpracován oprávněnou osobou za dodržení metodických pokynů platných pro jeho konstrukci. Změnu této závazné části ÚPD schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci. Přírodovědná část (soubor opatření pro zachování funkčnosti prvku ÚSES, návrh managementu a podobně) je uvedena jednak v tabulkových přílohách týkajících se konkrétních prvků, jednak v obecné sumarizující podobě v textové části územního systému ekologické stability.

Označení	RBC.0
Název	Věněc
Číslo generel	RBC 0
Charakter	Regionální biocentrum
STG	4AB1-2, 4AB3,4B3, 4BC4, 4BD3, 4C3, 5AB1-2, 5AB3, 5B3,5BC3, 5BC4, 5BD3, 5C3
Rozloha	73,21 ha

Označení	RBK.4037/4 – 4037/5
Název	Betaň – U Smítků
Číslo generel	RBK 4037
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3AB-B2-3, 3B-BC3-4, 4AB-B2-3, 4B-BC3-4
Délka	300m

Označení	RBK.4037/3 – 4037/4
Název	Betaň – U Smítků
Číslo generel	RBK 4037
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3AB4, 3B4-5, 3B-BC3-4, 4AB4, 4B4-5, 4B-BC3-4
Délka	150 m

Označení	RBK.4037/2 – 4037/3
Název	Betaň – U Smítků
Číslo generel	RBK 4037
Charakter	Regionální biokoridor – částečně funkční

STG	3AB3, 3B4, 3B-BC3-4, 4B3-4, 4B-BC3-4,
Délka	600 m

Označení	LBC.4037/03
Název	Valcha
Číslo generel	RBK 4037/3
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3AB3, 3B3-4, 3B-BC3-4, 3B-BC4-5, 4B3-4, 4B-BC3-4, 4B-BC4-5
Rozloha	10,40 ha

Označení	LBC.4037/04
Název	Štětince
Číslo generel	VI002
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3AB-B4-5,3B3-4, 3B4-5, 3B-C4-5, 4AB4, 4AB-B4-5, 4B3-4,4B4-5
Rozloha	10,24 ha

Označení	LBC.VI040
Název	Na cikánce
Číslo generel	VI040
Charakter	Lokální biocentrum
STG	5AB3, 5B3
Rozloha	6,9 ha

Označení	LBK.VI040-ST005
Název	
Číslo generel	VI040-ST005
Charakter	Lokální biokoridor
STG	5AB1-2, 5AB3
Délka	600 m

Označení	LBK.4037/4-VI056
Název	
Číslo generel	4037/04-VI056
Charakter	Lokální biokoridor funkční
STG	4AB3,4AB4,AB-B3-4, 4B4, 4B4-5, 4B-BC4-5
Délka	1200 m

Plochy změn v krajině:

K.1 – Vymezení návrhové plochy přírodní všeobecné (NU – 2616 m²) v lokalitě Pod hájem pro zřízení lokálního biokoridoru LBK.VI1039-VI040.

K.2 - Vymezení návrhové plochy zeleně parky a parkově upravené plochy (ZP – 1631 m²) v lokalitě Na hájky pro obnovu aleje mezi zámeckým parkem a kaplí sv. Antonína Paduánského LBK.y-11

K.3 – Vymezení návrhové plochy zeleně ochranné a izolační (ZO – 3868 m²) pro odclonění areálu bývalého lomu jižně od železniční tratě.

K.4 – Vymezení návrhové plochy vodní a vodohospodářské (WU – 9099 m²) pro obnovu rybníka v lokalitě Rybníky.

K.5 – Vymezení návrhové plochy vodní a vodohospodářské (WU – 11 082 m²) pro

F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití,

F.1) vymezení pojmů funkcí regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání

1. Funkční regulativy jsou vyjádřeny výčtem staveb a zařízení, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím (účelu využití pozemku). Využití funkčních ploch je definováno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.
2. Hlavnímu využití odpovídají stavby a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
3. Přípustnému využití odpovídají stavby a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
4. Stavba - pro potřeby funkční regulace se rozumí samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
5. Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
6. V rámci všech funkčních ploch jsou přípustným využitím plochy okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň, drobné vodní prvky (přirozené i umělé vodní toky a plochy s břehovými porosty, fontány, jezírka, kašny, vodní kaskády atp.), městský mobiliář (lavičky, informační panely, altány atp.), drobná zahradní architektura (plastiky)
7. V rámci funkčních ploch s výjimkou areálu zámku (OX) je podmíněně přípustným využitím umístování slunečních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích staveb a fotovoltaických elektráren na střeších za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní funkční ploše uvedeno jinak.
8. V rámci všech funkčních ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby technické infrastruktury pro využití energie vody, půdy, vzduchu, biomasy, kalového plynu nebo bioplynu. Jejich umístění bude individuálně posuzováno z hlediska hygienických podmínek, vlivu na krajinný ráz atp.
9. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru s ohledem na charakter lokality, jsou v dané funkční ploše **nepřípustné**, není-li jmenovitě stanoveno jinak.
10. Na veškeré zemní práce a změny historických objektů musí investor vždy zajistit podle zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění archeologický dozor a záchranný archeologický výzkum.
11. Stavbou hlavní se rozumí vždy stavba charakterizující hlavní využití a ostatní stavby na stavebním pozemku jsou považovány za doplňkové

F.2) Zásady prostorové regulace

1. Veškeré změny staveb a dostavby ve stabilizovaných územích musí respektovat dosavadní charakter zástavby, zejména:
 - přestavby a dostavby objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická,
 - při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy
 - stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb
 - dostavby a vestavby do šikmých střech v kompaktní zástavbě Vlkonice a centra Vacova přizpůsobit měřítkem i formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) kontextu okolní zástavby.
2. V zastavitelných plochách a v plochách územních rezerv, kde je předepsáno pořízení územní studie, mohou být obecné prostorové regulativy dále zpřísněny těmito schválenými studiemi.
3. Prostorové zásady pro změny staveb
 - podmíněně přípustné jsou změny navýšením, pokud:
 - navýšení nenaruší prokazatelné hodnoty stavby

- navýšení nenaruší převažující výškovou hladinu okolní zástavby
 - navýšení nevytvoří nežádoucí dominantu v krajině či související zástavbě
- nebo rozšířením v horizontální rovině např. obnovením dříve zaniklé části stavby nebo dostavbou v podélné ose objektu u jednoduchých staveb s malým rozdílem délky a šířky objektu
- dílčí změny objektu: nepřipustné je doplňování štítových konstrukcí nepůvodními prvky (balkony, předsunuté volné prvky střechy) nebo změny původního sklonu střechy či zvětšování kolmých i podélných přesahů střechy a objemově nevhodné vikýře a vikýře v početném rastru
4. Prostorové zásady pro nové stavby
- obecně platí: pro novostavby navrhované v přímé vazbě na historicky cenný stavební fond (přirozené proluky i proluky po původních stavbách) zachovat základní prostorové a objemové proporce původního stavebního fondu a pro novostavby navrhované nezávisle na historickém stavebním fondu objemově vycházet z obvyklých místních forem, nenavrhovat výrazné odlišnosti v architektonickém pojetí
 - Nevhodné jsou historicky a lokálně cizorodé stěnové systémy z nehraněného řeziva (tzv. Kanadské sruby)
 - podsklepení se přípouští ve všech plochách při dodržení úrovně podlahy sklepa 1 m pod upraveným terénem
5. Vymezení pojmů prostorové regulace
- šikmá střecha – střecha se sklonem větším než 10°.

F.3) Přehled navržených typů ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY ZASTAVITELNÉ A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

BH – Bydlení hromadné
 BI – bydlení individuální
 BV – bydlení venkovské
 RI – rekreace individuální
 OV – občanské vybavení veřejné
 OK – občanské vybavení komerční
 OK.1 – občanské vybavení komerční – hospodářský dvůr
 OX – občanské vybavení jiné
 OS – občanské vybavení - sport
 PU – veřejná prostranství všeobecná
 DD – doprava drážní
 DS – doprava silniční
 DX – doprava jiná
 TU – technická infrastruktura všeobecná
 TX – technická infrastruktura jiná
 VZ – výroba zemědělská a lesnická
 VL – výroba lehká

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

AU – plochy zemědělské všeobecné
 WU – plochy vodní a vodohospodářské všeobecné
 ZP – zeleň parky a parkově upravené plochy
 ZS – zeleň sídelní ostatní
 ZK – zeleň krajinná
 ZO – zeleň ochranná a izolační
 ZZ – zeleň zahrady a sady
 LU – plochy lesní všeobecné
 NU – plochy přírodní všeobecné

PLOCHY ZASTAVITELNÉ A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

BH –bydlení hromadné

Hlavní využití:

plochy bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnuje převážně objekty bytových domů

Přípustné využití:

- přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení.
- občanská vybavenost v parteru, která nesmí přesahovat 1/3 podlahových ploch v rámci jednotlivých bloků nebo staveb.
- související dopravní a technické infrastruktura, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací.
- zeleň ochranná, izolační

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínek, že nedojde k narušení obytného a životního prostředí nad přípustnou mezí danou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento typ využití území, přípustné zejména činnosti, zařízení a děje obchodů, nevýrobních služeb, administrativy, zařízení pro církevní, kulturní, sociální účely a zdravotnická zařízení, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací.

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

- podlažnost nových objektů bude maximálně 3 nadzemní podlaží + podkroví, s podsklepením.
- minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku **40%**, přitom je žádoucí umísťovat do suterénů či přízemí odstavná stání.

BI –bydlení individuální

Hlavní využití:

Plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy izolované, řadové, skupinové
- umístění staveb občanské vybavenosti místního významu
- umístění odstavných stání, garáží sloužících potřebám funkčního využití
- nezbytné plochy dopravního a technického vybavení.
- zeleň ochranná, izolační
- účelovým využitím zahrad s možným chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu.

Podmíněně přípustné využití:

- malá ubytovací zařízení do 20 lůžek a tzv. pronajímání letních bytů, kdy plocha pro ubytování nepřesáhne plochu pro bydlení
- stavby a zařízení pro podnikání, pokud bude zajištěno dodržení příslušných hygienických limitů hluku, vibrací a emisí látek pro okolní pozemky

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Pro Dolní Lčovice:

U nových staveb: Podlažnost stavby hlavní 2. NP s obytným podkrovím. Minimální zastoupení zeleně na parcele 60 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, minimální zastoupení

zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

BV – bydlení venkovské

Hlavní využití:

Plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

Přípustné využití:

- rodinné domy izolované
- zemědělské usedlosti
- umístění staveb občanské vybavenosti místního významu
- umístění odstavných stání, garáží sloužících potřebám funkčního využití
- nezbytné plochy dopravního a technického vybavení.
- zeleň ochranná, isolační
- účelovým využitím zahrad s možným chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu.

Podmíněně přípustné využití:

- malá ubytovací zařízení do 20 lůžek a tzv. pronajímání letních bytů, kdy plocha pro ubytování nepřesáhne plochu pro bydlení
- stavby a zařízení pro podnikání, pokud bude zajištěno dodržení příslušných hygienických limitů hluku, vibrací a emisí látek pro okolní pozemky

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Pro oblast areál zámku Lčovice:

Respektovat kulturní hodnoty dochovaných historických staveb, (uspořádání, hmotu a objem)
V ploše nebudou umístovány nové objekty.

Pro oblast Horní Lčovice náves:

U nových staveb – půdorysné schéma objektů bude podélného charakteru, s poměrem délky ku šířce minimálně 3:2. Doporučený půdorysný tvar nové stavby hlavní je obdélníkový, popřípadě tvaru L nebo U. Střechy hlavních objektů šikmé sedlové či polovalbové, u doplňkových staveb je přípustný pultový. Sklon střechy u stavby hlavní 38-45°. Podlažnost stavby hlavní 1. NP s obytným podkrovím, v kontextu s okolní vyšší zástavbou možno připustit 2.NP s obytným podkrovím za podmínky, že objekt nebude negativně ovlivňovat stávající dálkové pohledy. Minimální zastoupení zeleně na parcele 50 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, její orientaci a půdorysné schéma, minimální zastoupení zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

Pro oblast Horní Lčovice severozápad:

U nových staveb – půdorysné schéma objektů bude podélného charakteru, s poměrem délky ku šířce minimálně 3:2. Doporučený půdorysný tvar nové stavby hlavní je obdélníkový, popřípadě tvaru L nebo U. Střechy hlavních objektů šikmé sedlové či polovalbové, u doplňkových staveb je přípustný pultový. Podlažnost stavby hlavní 1. NP s obytným podkrovím, v kontextu s okolní vyšší zástavbou možno připustit 2.NP s obytným podkrovím za podmínky, že objekt nebude negativně ovlivňovat stávající dálkové pohledy. Minimální zastoupení zeleně na parcele 60 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, minimální zastoupení zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

Pro oblast Horní Lčovice jih:

U nových staveb: Doporučený půdorysný tvar nové stavby hlavní je obdélníkový, popřípadě tvaru L nebo U. Objekty orientovat rovnoběžně s vrstevnicemi. Střechy hlavních objektů šikmé sedlové či polovalbové, u doplňkových staveb je přípustný pultový. Podlažnost stavby hlavní 1. NP s obytným podkrovím, v kontextu s okolní vyšší zástavbou možno připustit 2.NP s obytným podkrovím za podmínky, že objekt nebude negativně ovlivňovat stávající dálkové pohledy. Minimální zastoupení zeleně na parcele 60 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, minimální zastoupení zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

Pro oblasti U Konopice, Valcha:

U nových staveb: Doporučený půdorysný tvar nové stavby hlavní je obdélníkový, popřípadě tvaru L nebo U. Střechy hlavních objektů šikmé sedlové či polovalbové, u doplňkových staveb je přípustný pultový. Podlažnost stavby hlavní 1. NP s obytným podkrovím, v kontextu s okolní vyšší zástavbou možno připustit 2.NP s obytným podkrovím za podmínky, že objekt nebude negativně ovlivňovat stávající dálkové pohledy. Minimální zastoupení zeleně na parcele 60 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, minimální zastoupení zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

Pro oblast Lčovický mlýn:

U nových staveb - Doporučený půdorysný tvar nové stavby hlavní je obdélníkový, popřípadě tvaru L nebo U. Objekty orientovat rovnoběžně s vrstevnicemi. Střechy hlavních objektů šikmé sedlové či polovalbové, u doplňkových staveb je přípustný pultový. Podlažnost stavby hlavní 1. NP s obytným podkrovím. Minimální zastoupení zeleně na parcele 60 %

U stávajících staveb – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, minimální zastoupení zeleně na parcele 40%, v stísněných případech, kdy je zastoupení zeleně na parcele již nižší, zachování stávajícího rozsahu zastoupení zeleně na parcele.

OV - občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy občanské vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva

Přípustné využití:

- stavby školské, zdravotnické, sociální péče, kulturní a církevní
- objekty doprovodné a zabezpečující provoz a potřeby území, klubovny, šatny a sociální zařízení
- odstavná stání a parkoviště, vyvolaná potřebou funkce hlavní
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- bytové objekty a stavby pro bydlení, pokud plocha pro bydlení nepřesáhne plochu pro občanské vybavení
- stavby a zařízení pro činnost komunálních služeb a složek integrovaného záchranného systému, pokud významně nenarušují užívání staveb ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Pro nové stavby:

Objekty přízemní, max. výšky 8 m v hřebeni střechy měřeno od úrovně podlahy vstupního

podlaží.

Charakter střešních ploch bude šikmý - sedlový či pultový.

U stávajících staveb respektovat výškovou hladinu a objem okolní zástavby.

Minimální zastoupení zeleně na parcele 30 %.

OK - občanské vybavení komerční

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci

Přípustné využití:

- stavby obchodu a prodeje
- stavby ubytování a stravování
- výstavní plochy a areály
- zábavní centra
- stavby školské, zdravotnické, sociální péče, kulturní a církevní
- veřejná prostranství
- objekty doprovodné a zabezpečující provoz a potřeby území, klubovny, šatny a sociální zařízení
- odstavná stání a parkoviště, vyvolaná potřebou funkce hlavní
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- bytové objekty a stavby pro bydlení, pokud plocha pro bydlení nepřesáhne plochu pro občanské vybavení
- stavby a zařízení potravinářského průmyslu, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice plochy

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Stavby přízemní, s max. výškou 8 m v hřebeni střechy, měřeno od úrovně podlahy vstupního podlaží.

Charakter střešních ploch bude šikmý - sedlový u hlavního objektu či pultový u doplňkových staveb či křídel hmoty hlavní.

Velikost objektů max. 10x30m.

Minimální zastoupení zeleně na parcele 30 %.

OK.1 - občanské vybavení komerční – hospodářský dvůr

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci

Přípustné využití:

- stavby obchodu a prodeje
- stavby ubytování a stravování
- výstavní plochy a areály
- zábavní centra
- stavby školské, zdravotnické, sociální péče, kulturní a církevní
- veřejná prostranství

- objekty doprovodné a zabezpečující provoz a potřeby území, klubovny, šatny a sociální zařízení
- odstavná stání a parkoviště, vyvolaná potřebou funkce hlavní
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- bytové objekty a stavby pro bydlení, pokud plocha pro bydlení nepřesáhne plochu pro občanské vybavení
- stavby a zařízení potravinářského průmyslu, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice plochy

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Případné přestavby, demolice či novostavby budou sledovat objemový charakter původního hospodářského dvora. Vnitřní plocha dvora bude dominantní pro dopravní obslužnost a možnost pořádání hromadných akcí. Objekty kolem dvora budou jednopodlažní s podkrovím. Částečné podsklepení možné dle svažitosti terénu. Výška objektů od terénu do vrcholu zastřešení nesmí převýšit objekt tzv. malého zámku, parc.2/2 na JV okraji řešeného území.

Plocha regulačního plánu sousedí s památkově chráněným areálem zámku , **kulturní památka rejst. č. ÚSKP 46269/3-3625 – zámek**, včetně přilehlé zahrady. Z tohoto důvodu budou nutné konzultace a odsouhlasení zásahů s NPÚ.

Na pozemku č.2/1 je vjezdová brána, které je nedílnou součástí ochrany zámku.

Areál je v dominantní poloze obce a navazuje na stávající plochy bydlení či rekreace. Proto bude řešení podléhat rovněž konzultaci s Obecním úřadem ve věci vlivu na životní prostředí pro okolní zástavbu. Zejména hygienické vlivy předpokládaného navazujícího provozu potravinářského či chovu zvířat.

OS- občanské vybavení - sport

Hlavní využití:

plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení

Přípustné využití:

- otevřená sportovní zařízení (univerzální hřiště, hřiště pro fotbal, tenis, odbíjenou, házenou, dětská hřiště, koupaliště apod.)
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmínečně přípustné využití:

- sociální zařízení sportovišť, tribuny – do 10% plochy

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

- minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku **30%**

OX- občanské vybavení - jiné

Hlavní využití:

Plochy budov zámku Lčovice.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby obchodu a prodeje
- stavby ubytování a stravování
- výstavní plochy a areály
- zábavní centra
- související technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

Parkovací místa je nutné zajistit na plochách mimo areál zámku.

Bude zachována hmota, objem a výšky dochovaných historických staveb zámeckého areálu

RI - rekreace individuální

Hlavní využití:

Plochy individuální rekreace zahrnují plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci, např. zahradní domky, sklady, pergoly, skleníky, stavby pro chovatelství - např. holubník, včelín,
- odstavná místa a parkoviště vyvolané potřebou hlavního využití a pouze na pozemku stavby hlavní
- zařízení sportovní a krátkodobé rekreace-hřiště, bazény apod.
- zeleň plošná, liniová a ochranná
- plochy související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

- stavební úpravy stávajících objektů na přízemní s obytným podkrovím, max. výšky 7 m (v hřebeni střechy od úrovně podlahy vstupního podlaží)
- charakter střešních ploch bude šikmý - sedlový
- minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku **70%**

VZ – výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

Plochy zemědělské nebo lesnické výroby

Přípustné využití:

- stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby
- areály zemědělských služeb,
- zahradnictví
- areály zpracování dřevní hmoty,
- areály rybochovných zařízení
- doprovodná technická zařízení a provozy

- odstavná stání a parkoviště vyvolaná potřebou funkce hlavní
- zeleň ochranná a izolační
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- byt správce a pohotovostní ubytování, pokud nebude v kolizi s hlavní funkcí a nepřesáhne plochou zastavěnost hlavní stavbou

Nepřípustné využití:

- objekty rekreace a bydlení
- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny.

Plošné a prostorové podmínky

- objekty stavby hlavní s max. výškou 8 m v hřebeni střechy od úrovně podlahy vstupního podlaží.
- minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku **40%**

VL – výroba lehká

Hlavní využití:

Plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu

Přípustné využití:

- stavby a zařízení opravárenství, lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování a výrobní služby
- doprovodná technická zařízení a provozy
- odstavná místa a garáže
- zeleň ochranná a izolační

Podmínečně přípustné využití:

- byt správce a pohotovostní ubytování do 20 % podlahové plochy

Nepřípustné využití:

- objekty rekreace a bydlení
- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny.

Plošné a prostorové podmínky

Objekty max. výšky 8 m v hřebeni střechy od úrovně podlahy vstupního podlaží.

Minimální zastoupení zeleně na parcele 40 %.

DD - doprava drážní

Hlavní využití:

Plochy zahrnující obvod dráhy

Přípustné využití:

- stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejích elektrifikace
- plochy a budovy provozní, nádraží, zastávky, nástupiště, depa a výtopy
- garáže, odstavné a parkovací plochy
- stavby technické infrastruktury
- informační označení a tabule
- doprovodná a izolační zeleň
- související stavby a zařízení – např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty atd.

Podmínečně přípustné využití:

- stavby a zařízení služeb, stravování a ubytování, pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy
- byt správce, pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy a pokud budou splněny

hygienické limity hluku pro chráněné prostory staveb

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

DS - doprava silniční

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj, dálnice, silnice I., II., a III. třídy

Přípustné využití:

- stavby komunikací
- stavby technické infrastruktury
- stavby parkovišť
- autobusové zastávky, odbavovací haly
- informační označení a tabule
- doprovodná a izolační zeleň
- související stavby a zařízení – např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty atd.

Nepřípustné využití:

jakékoli objekty nemající vztah k výše uvedené silniční dopravě

DX - doprava jiná

Hlavní využití:

Plochy pro umístění účelových komunikací

Přípustné využití:

- stavby komunikací
- výhybny, odpočívadla
- stavby technické infrastruktury
- stavby parkovišť
- informační označení a tabule
- doprovodná a izolační zeleň
- související stavby a zařízení – např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty atd.

Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití

TU - technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

Samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technického vybavení (např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení)
- související dopravní a technické vybavení
- zeleň plošná, liniová, ochranná a izolační
- malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní a přípustné využití

TX - technická infrastruktura jiná

Hlavní využití:

Samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení technické infrastruktury pro zemědělství a lesnictví

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technického vybavení (např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení)
- související dopravní a technické vybavení
- zeleň plošná, liniová, ochranná a izolační
- malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní a přípustné využití

PU - veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

plochy veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou i dopravní funkcí

Přípustné využití:

- zeleň parková, plošná, liniová, ochranná a izolační
- plochy dopravní a technické infrastruktury
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství – odpočinkové plochy, drobná architektura doplňující charakter území, autobusové zastávky, hasičské zbrojnice, menší sakrální objekty, dětská hřiště, plochy pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití :

jiné, než hlavní a přípustné využití

ZP- zeleň parky a parkově upravené plochy

Hlavní využití:

Plocha s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, parková
- pěší cesty, lávky
- kašny a vodní plochy, umělecká díla
- altány, loubí, pavilony, pergoly a drobný městský mobiliář

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní a přípustné využití

Plošné a prostorové podmínky

V areálu zámeckého parku nelze umísťovat stavby s výjimkou zaniklých historických objektů ani provádět objemné terénní úpravy nebo nové zpevněné plochy kromě revitalizace historického stavu a nezbytné infrastruktury

ZZ - zeleň zahrady a sady

Hlavní využití:

zahrnují pozemky sadů a zahrad

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká
- rekreační louky
- užitkové výsadby

Podmíněně přípustné využití:

- přístřešky a stavby do 40 m² a 5 m výšky bez pobytových prostor, stavby pro soukromé

hospodaření typu sklad výpěstků, skleníky, včelíny za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích

- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

- stavby se zastřešením plochými střechami

ZS - zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití:

Plochy zeleně v sídle, které se vymezují jako samostatná plocha, pokud je potřeba stabilizovat důležitou úlohu zeleně v zastavěném území či zastavitelné ploše

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká
- okrasné výsadby

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

ZO - zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

Plochy zeleně, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochy zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká

Podmíněně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Podmíněně přípustné v nezastavěném území je umístění liniových staveb dopravních, tj. komunikace účelové a nadmístního významu včetně doprovodných staveb dle definice plochy dopravní, a staveb technické infrastruktury pouze průběžných bez nových připojení odběrných míst (*definice viz Energetický zákon*).

AU - plochy zemědělské všeobecné

Hlavní využití

zahrnují plochy zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství

Přípustné využití:

- zemědělská výroba

Podmíněně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)

- změny kultury pozemků, pokud zůstanou součástí ZPF, popř. PUPFL.
- stavby pro zemědělství do 25 m² zastavěné plochy a 5m výšky, pokud negativně neovlivní krajinný ráz, tj. za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích
- malé vodní nádrže, pokud budou funkčně souviset se zemědělskou výrobou, péčí o krajinu nebo půjde o retenční plochy pro prevenci přívalových vod

Nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití a dále

- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky
- stavby se zastřešením plochými střechami

WU – plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

zahrnují plochy vodních nádrží, koryt vodních toků a jiné plochy určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- terénní úpravy okolí
- technologická vybavení a opatření vodních nádrží
- zeleň plošná, liniová, parková

Podmínečně přípustné využití:

- objekty související s vodohospodářským využitím či chovem ryb bez pobytových prostor
- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití a dále

- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky

ZK - zeleň krajinná

Hlavní využití:

Plochy pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat přírodě blízkému společenstvu

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká

Podmínečně přípustné využití:

- přístřešky a stavby do 25 m² a 5 m výšky bez pobytových prostor pro lesnictví a výkon práva myslivosti, stavby pro soukromé hospodaření typu sklad výpěstků, skleníky, včelíny za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky
- stavby se zastřešením plochými střechami

LU –lesní všeobecné

Hlavní využití:

zahrnují plochy určené k plnění funkce lesa, plochy staveb a zařízení lesního hospodářství

Přípustné využití:

- hospodářská lesní činnost
- související dopravní a technická infrastruktura
- umístění staveb pro hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a 5 m výšky.
- změny kultury pozemků, pokud zůstanou součástí PUPFL popř. ZPF

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití a dále

- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky
- stavby se zastřešením plochými střechami

NU –přírodní všeobecné

Hlavní využití:

zahrnují plochy skladebných částí ÚSES, zvláště chráněných území, plochy evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných.

Přípustné využití:

- zemědělská hospodářská činnost dle popisu ÚSES
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a 5 m výšky, pokud jejich umístění není v rozporu s hlavním využitím a požadavky ochrany přírody a za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích
- stavby pro zemědělství do 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky, pokud jejich umístění není v rozporu s hlavním využitím a požadavky ochrany přírody za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích

Nepřípustné využití:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití a dále

- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky
- stavby se zastřešením plochými střechami

Podmínky pro využití koridorů

Koridor plošně vymezený CPZ. D5/4 určený pro funkční využití doprava silniční (DS)

Hlavní využití:

- CPZ.5/4 – Silnice I/4 – úsek Volyně (Nišovice) – Čkyně (severovýchodní okraj)

Přípustné využití:

- plochy dopravy silniční zahrnují pozemky dopravních staveb a zařízení na pozemních komunikacích
- silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací a účelové komunikace
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- doprovodná a izolační zeleň, modrozelená infrastruktura
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, zastávky,

- odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily a odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot
- technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- využití v souladu se stávajícím druhem pozemku, pokud neomezí hlavní a přípustné využití

Nepřípustné využití:

- Jiné, než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,

VD.1 – Úprava silnice I/4, úsek Volyně (Nišovice) – Čkyně (severovýchodní okraj), v ZÚR JčK značeno D5/4

VT.1 – Úpravna vody Lčovice

VT.2 – Zřízení vodovodu pro veřejnou potřebu v horních Lčovicích

VP.1 – Rozšíření místních a účelových komunikací pro přístup k rozvojovým plochám pro bydlení Z.3, Z.5, Z.6 a Z.7 včetně rozšíření veřejného profilu v SZ části horních Lčovic

VZ.1 – Otevřený odvodňovací příkop v severní části obce

H) Kompenzační opatření podle zákona na ochranu přírody a krajiny

Nebyla požadována

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie **US.8** pro lokalitu **Z.8 a Z.9** na Petrově pahorku vymezí prostorovou regulaci staveb a jejich dopravní a technické napojení včetně přístupu na okolní pozemky.

Lhůta pro zpracování územní studie je stanovena do 31.12.2030.

J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán stanovuje pro transformační plochu **T.1** podmínku zpracování regulačního plánu. Lhůta pro vydání regulačního plánu je stanovena do 31.12.2031.

Zadání regulačního plánu plochy RP-1 v územním plánu Lčovice

Regulační plán dle platného znění přílohy č. 9 zákona č.283/ 2021 Sb.

a) Vymezení řešeného území:

Řešené území tedy bude zahrnovat pozemky parc.č. 439, 440/1,440/2,1158/3, 1158/4, 1160, včetně objektů parc.č. 2/1, 2/2, 2/5, 5/1.
Plocha je vyznačena v územním plánu.

b) Požadavky na vymezení pozemků, staveb a jejich využití:

Funkční charakter budoucího využití je stanoven jako Občanské vybavení komerční, To zahrnuje podmíněčně i stavby a zařízení potravinářského průmyslu, ale nesmí mít negativní vliv na okolní zástavbu. Část řešené plochy je navržena jako veřejné prostranství. RP bude podrobně řešit architektonické a stavební zásahy v areálu hospodářského zázemí zámku Lčovice. Požadované provozy vlastníka pozemku jako mini mlékárnu, dětskou kontaktní farmu. Pro zvážení je provoz mini jatek. Prostor dvora na využití farmářských trhů, letní kino.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Případné přestavby, demolice či novostavby budou sledovat objemový charakter původního hospodářského dvora. Vnitřní plocha dvora bude dominantní pro dopravní obslužnost a možnost pořádání hromadných akcí. Objekty kolem dvora budou jednopodlažní s podkrovím. Částečné podsklepení možné dle svažitosti terénu. Výška objektů od terénu do vrcholu zastřešení nesmí převýšit stávající objekt na parc.2/2 na JV okraji řešeného území.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj území:

Plocha regulačního plánu sousedí s památkově chráněným areálem zámku , **kulturní památka rejst. č. ÚSKP 46269/3-3625 – zámek**, včetně přilehlé zahrady. Z tohoto důvodu budou nutné konzultace a odsouhlasení zásahů s NPÚ.

Na pozemku č.2/1 je vjezdová brána, které je nedílnou součástí zámku. V případě zásahů do terénu, zejména 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

Areál je v dominantní poloze obce a navazuje na stávající plochy bydlení či rekreace. Proto bude řešení podléhat rovněž konzultaci s Obecním úřadem ve věci vlivu na životní prostředí pro okolní zástavbu. Zejména hygienické vlivy předpokládaného navazujícího provozu potravinářského či chovu zvířat.

e) Požadavky řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

V řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro veřejná prostranství – ve smyslu ustanovení §9 vyhlášky č.146/2024 Sb., v platném znění, o požadavcích na výstavbu a §17 vyhlášky 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

g) Požadavky na asanace

V ploše bývalého hospodářského dvora budou navrženy nezbytné asanace vzhledem ke stavebně technickému stavu některých objektů.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplyvají na řešené území regulačního plánu další požadavky.

i) Vyčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvu se nepředpokládají.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů

Obsah návrhu regulačního plánu bude dle platného znění přílohy č. 9 zákona č.283/ 2021 Sb. Stavební zákon

Textová část:

- a) vymezení řešeného území
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu
- f) podmínky pro příznivé životního prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- i) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- j) podmínky pro požární ochranu
- k) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Grafická část (měřítko 1 : 1 000 nebo 1 : 500):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) výkres pořadí změn v území - (etapizace).

Odůvodnění regulačního plánu:

Textová část:

- a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
 - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
 - f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
 - g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
 - h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory a
 - i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
- Součástí textové části odůvodnění je i posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.

Grafická část

- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
- b) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5000 nebo 1:10000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

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

Tento územní plán obsahuje:

- textovou část o **34** listech.
- výkresovou část o **4** výkresech.