

## **Změna č. 3 územního plánu** **Lovečkovice**

- Návrh zadání zpracovaný v souladu s ustanovením  
§ 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,  
v platném znění (dále jen stavební zákon)

### **Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Lovečkovice

Určený zastupitel:

Etapa: Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Lovečkovice zpracovaný podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad Lovečkovice ve spolupráci s určeným zastupitelem a Z. Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

**Květen 2022**

# Územní plán Lovečkovice

---

Dne 9. 6. 2021 rozhodlo Zastupitelstvo obce Lovečkovice ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení změny č. 3 územního plánu (ÚP) Lovečkovice. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen pan M. Hrbáček, místostarosta obce, a zároveň bylo rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Lovečkovice při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Z. Klenorové.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Lovečkovice datovaný únor 2022 je zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona, a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Do návrhu zadání byly na základě rozhodnutí zastupitelstva ze dne 26. 1. 2022 byly pod bodem a) 2) tohoto zadání zařazeny podněty na pořízení změn uplatněné ze strany veřejnosti, bez ohledu na výsledek jejich posouzení provedeného pořizovatelem. Návrh zadání bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

## **a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

- 1) Změna č. 3 ÚP Lovečkovice bude vycházet ze základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání navržené v platné územně plánovací dokumentaci územního plánu Lovečkovice ve znění změny č. 1 a 2 (dále jen ÚPD), a tuto koncepci nebude zásadním způsobem měnit. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch, níže uvedených k jejich prověření, bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit. Konečný rozsah ploch přitom bude vycházet z „vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. **Na tomto podkladě pak v rámci urbanistické koncepce stanovené projektantem, může po dohodě s obcí dojít k úpravám v rozsahu zastavitelných ploch vymezených dosud platnou ÚPD (k jejich zmenšení, popřípadě k jejich vhodnému doplnění – dílčímu rozšíření, eventuálně i k jejich odůvodněnému vypuštění).**
- 2) S odkazem na bod 1) zadání, prověří změna č. 3 ÚP Lovečkovice a na základě výsledků prověření navrhne vymezení nových zastavitelných ploch, popř. ploch přestavby iniciovaných ze strany veřejnosti, popř. na základě požadavků obce:

## Územní plán Lovečkovice

---

- p.p.č. 78, 899/1, 516/3, 109, 12/1vše v k.ú. Lovečkovice do ploch pro bydlení,
  - p.p.č. 1010 a st.p.č. 105, dále p.p.č. 74/2, 602/1, 616/1, 74/1 a p.p.č. 624/2 (část v místě evidovaného zbořeniště pro max. 1 RD), v k.ú. Touchořiny do ploch pro bydlení;
  - p.p.č. 361/1, 43, 46/1, 39, 63/1, 175/2 (část), 68/2 a 66/2 vše v k.ú. Hlupice do ploch pro bydlení;
  - p.p.č. 1135(část), 123, 3 a 156/1vše v k.ú. Knínice u Touchořin do ploch pro bydlení a p.p.č. 185/8 jako zahradu k bydlení; s tím, že plochy p. p. č. 1135 na jedné straně a p. p. č. 156/1 a 185/1 na druhé straně budou řešeny jako samostatné varianty; z podnětu obce dojde k prověření zařazení p. p. č. 1445 (část) do zastavitelného území jako veřejné prostranství;
  - p.p.č. 605/5, 618/2 a 716/4 v k.ú. Dolní Šebířov do ploch pro bydlení,
  - p.č.st. 97 a p.p.č. 567/3 v k.ú. Mukařov do ploch pro bydlení;
  - p.p.č. 1162/2, 1079/4, 1194/2 v k.ú. Lovečkovice do ploch pro rekreaci;
  - p.p.č. 858, 1086/2, do ploch zahrad a p.p.č. 1092/4 (vše v k.ú. Lovečkovice) do ploch pro rekreaci;
  - p.p.č. 617/1, 617/2, 616/3 a 616/2 v k.ú. Touchořiny do ploch pro rekreaci,
  - p.p.č. 29/2 a 619/5 v k.ú. Lovečkovice do ploch pro bydlení;
  - p.p.č. 191/3, 191/4, 191/7, 191/10, 191/12, 193/2, 193/3, 193/4, 193/5, 193/7, 193/9, 193/16, 193/18, 141/21, 141/3, 146/6 v k.ú. Lovečkovice do ploch přestavby pro bydlení, případně rekreaci;
  - p.p.č. 551/17 (část) v k.ú. Levínské Petrovice do ploch výroby zemědělské.
- 3) Změna č. 3 ÚP Lovečkovice prověří a na základě výsledků prověření navrhne na základě žádosti Lesů ČR z důvodu obecného ohrožení rekreace na sousedním pozemku vyjmout část p.p.č. 818 z lesních pozemků.
- 4) Změnou č. 3 ÚP Lovečkovice na základě žádosti spolku Trammuseum z.s., dojde k úpravě textu týkajícího se obnovy tratě v řešeném území v platném územním plánu nesprávně nazvané jako „Zubrnická muzeální“.
- 5) V návrhu změny č. 3 ÚP Lovečkovice bude dávana přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen aPÚR): „Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“ Tato komplexní řešení budou zároveň vycházet z bodu (19) téže kapitoly aPÚR: „Hospodárně

## Územní plán Lovečkovice

---

využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj“.

OBECNĚ: Jednotlivé návrhy územního plánu budou obecně vycházet z požadavků na naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahujících se ke správnímu území obce a uvedených v této kapitole aPÚR, a dále pak bude změna zohledňovat skutečnost, že řešené území bylo aPÚR č. 4 zařazeno do specifické oblasti SOB9. Z dalších kapitola aPÚR pro zpracování změny č. 3 ÚP Lovečkovice žádné další požadavky nevyplývají.

- 6) OBECNĚ: Dokumentace změny č. 3 ÚP Lovečkovice bude uvedena do souladu s krajskou dokumentací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1, 2 a 3 aktualizace (dále jen aZÚR), které nabyly účinnosti 6. 8. 2020. Jednotlivé dílčí návrhy změny č. 3 ÚP Lovečkovice budou vycházet z požadavků na naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahujících se ke správnímu území obce a uvedených v kapitole 1.„Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“.
- 7) Dokumentace změny č. 3 ÚP Lovečkovice, bude uvedena do souladu s územně analytickými podklady obce s rozšířenou působností Litoměřice, jejichž poslední pátá a úplná aktualizace byla provedena k 31. 12. 2020 a s aktuálními územně analytickými podklady Krajského úřadu Ústeckého kraje.
- 8) Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části prověřena a na základě výsledků prověří vymezena nová hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno.
- 9) Stávající veřejné občanská infrastruktura ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstane územním plánem respektována.
- 10) Z hlediska ochrany kulturního bohatství konstatujeme, že návrhem změny č. 3 ÚP Lovečkovice nejsou dotčeny nemovité kulturní památky nacházející se na správním území obce.
- 11) Nadřazené systém veřejné dopravní infrastruktury – silnice II. třídy a III. třídy nejsou návrhem změny č. 3 ÚP Lovečkovice dotčeny.

12) Nadřazené systémy veřejné technické infrastruktury nejsou návrhem změny č. 3 ÚP Lovečkovice dotčeny.

13) Koncepce odpadového hospodářství stanovená v rámci platné ÚPD, není změnou č. 3 ÚP Lovečkovice, dotčena.

### **b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Z nadřazených dokumentací aPÚR ani aZÚR pro správní území obce žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá. Ani vlastní změna územního plánu žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nestanoví.

### **c) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Z nadřazené krajské dokumentace aZÚR, konkrétně z kapitoly 7) „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Lovečkovice nevyplývají žádné požadavky.

V rámci zpracování změny č. 3 ÚP Lovečkovice se pro jednotlivé dílčí změny stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, rovněž nepředpokládá.

### **d) Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se nepředpokládají a v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu budou, po dohodě s obcí a pořizovatelem, mohou být vymezeny plochy, jejichž využití může být podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, bude vyřešit především umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách včetně stanovení urbanisticko - architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.

e) Případný požadavek na řešení variant – se nestanovuje.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Změna č. 3 územního plánu Lovečkovice bude zpracována, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdána v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf ; vybrané části ÚPD budou zpracovány podle § 20a, odst. 2) stavebního zákona v jednotném standardu.
- Návrh změny č. 3 územního plánu Lovečkovice upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf. Pro vydání změny územního plánu bude tento návrh odevzdán v jednom vyhotovení. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu akceptující v případě potřeby (u připomínek a námitek) GDPR. Výsledný návrh změny bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve strojově čitelném formátu.
- Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky), a územní plán bude zpracován v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- Výkresy budou ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku 1 : 100 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
- Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude zpracován v souladu s § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:  
TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:
  - Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
  - Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
    1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

## Územní plán Lovečkovice

---

2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
- Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
  - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
  - Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
  - Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
  - Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
  - Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
  - Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
  - Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
  - Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
  - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
  - Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
  - Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
  - Vyhodnocení připomínek.

### GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:

- Koordinační výkres.
  - Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Textová část návrhu i odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant provedl konzultaci v rozpracovanosti s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

## Územní plán Lovečkovice

---

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání změny č. 3 územního plánu obce Lovečkovice podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000, která by mohla být dotčena návrhy jednotlivých dílčích změn změny č. 3 ÚP Lovečkovice, a z tohoto důvodu pořizovatel očekává vyloučení možnosti, že by návrh zadání měl mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti jednotlivých evropsky významných lokalit, nebo ptačích oblastí. Vzhledem k nekonfliktní povaze a s přihlédnutím k rozsahu vlastních návrhů, pořizovatel konstatuje, že požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, neočekává. V případě vymezení nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení by jejich návrh měl být podle pokynů uvedených v tomto zadání kompenzován vypuštěním zastavitelných ploch v platné ÚPD vymezených a dosud nevyužitých. V případě pokynu pro prověření na zařazení pozemků parcelní čísla 191/3, 191/4, 191/7, 191/10, 191/12, 193/2, 193/3, 193/4, 193/5, 193/7, 193/9, 193/16, 193/18, 141/21, 141/3, 146/6 v k.ú. Lovečkovice do ploch přestavby pro bydlení, případně rekreaci; se jedná o území, které je v současné době nahodile zastavěno převážně nepovolenými stavbami. Stanovení odpovídajícího funkčního využití by mělo směřovat k legalizaci staveb při dodržení regulativů a prostorového uspořádání nastaveného v rámci vhodně zvoleného funkčního využití. V případě návrhu na vymezení plochy zemědělské výroby a skladování se bude jednat o návrh umožňující vybudování zimoviště pro masný skot a dále pro skladování vlastních výrobků a objemových krmiv v rozloze do max. 3 000 m<sup>2</sup>.