



ÚZEMNÍ PLÁN LUŽICE

katastrální území Lužice u Netolic

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: listopad 2023

Paré číslo:

1

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

ÚZEMNÍ PLÁN BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKU STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR,
Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
OBECNÍ ÚŘAD LUŽICE	ZASTUPITELSTVO OBCE LUŽICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE ING. ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
a) vymezení zastavěného území	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	9
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	12
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	16
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit....	30
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	30
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	30
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	30
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	31
l) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	31
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	33
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	34
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	34
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	34
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s územní studií krajiny	34
d) soulad 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	38
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ...	40
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	40
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	40
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	41
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	41
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	41
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	45
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	62
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	63
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	63

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	71
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	71

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Lužice (*dále též jen „ÚP Lužice“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 9. 2023 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále též jen „ÚAP“*) a provedených doplňujících průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkresu základního členění území a v Hlavním výkresu.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Územní plán Lužice ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu a na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí. Rozvoj zastavěného území je určen převážně k rekonstrukci a opravám objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení, které nenaruší obytnou funkci. Nová zástavba je soustředěna především na plochy, jejichž dostavbou dojde k ucelení sídla, s maximálním využitím stávající dopravní a technické infrastruktury.

V celém správním území se předpokládá především rozvoj nízkopodlažní zástavby, tj. bydlení v rodinných domech a ekofarmy, dále rozvoj rekreace, zemědělské výroby a technické infrastruktury. V rámci bytové výstavby je doplňkově umožněno občanské vybavení obchody a službami i podnikatelskými aktivitami drobného nevýrobního charakteru.

Kvalitní bydlení vytváří předpoklady pro stabilizaci místního obyvatelstva, popř. migraci obyvatel nových.

Díky vysokým přírodním a krajinářským hodnotám spolu s historickými a kulturními hodnotami má správní území obce Lužice předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, drobných služeb a zázemí pro bydlení či celoroční rodinnou rekreaci.

Současně jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území (ochrana nezastavěného území, ochrana volné krajiny).

ÚP rovněž předkládá návrh technické infrastruktury - záměr na vybudování vrtu včetně souvisejících staveb a technologií pro zásobování obce vodou a záměr na likvidaci odpadních vod.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Územním plánem Lužice nejsou nově vymezeny urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Lužice. Stávající hodnoty jsou výsledkem zejména historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- urbanistický kompoziční prvek - významná urbanistická struktura sídla Lužice u Netolic (struktura založení návěsí);
- urbanistický kompoziční prvek - významný veřejný prostor (okrouhlá návěs);
- historické jádro Lužice (historický půdorysný typ návěsí, obdélná);
- 4x drobná sakrální architektura - křížek;

- drobná sakrální architektura - boží muka;
- archeologické naleziště (III - kategorie, území s možností nálezů);
- řešené území se hraničně dotýká krajinné památkové zóny Netolicko;
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, tj. objekty přispívající k identitě území (např. drobné sakrální stavby), včetně jejich okolí.

Podmínky ochrany:

- veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty;
- na územích s vymezenou urbanisticky hodnotnou částí území nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území;
- stavby i změny staveb musí důsledně zohlednit charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (např. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci);
- úpravy venkovních prostorů a ploch (např. plochy veřejných prostranství) v okolí architektonicky cenných staveb budou prováděny v souladu s tradiční zástavbou a s ohledem na krajinný ráz tak, aby nezneškodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty;
- důležité je řešit přechod urbanizované části do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídel;
- chránit pohledově významná panoramata se začleněním sídla v krajině.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Lužice tvoří jednu ze základních charakteristik území. Územním plánem jsou chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (údolní nivy, lesy, vodní toky, rybníky);
- prvky územního systému ekologické stability (lokálního významu);
- významné plochy zeleně, stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině;
- plochy v nezastavěném území vymezené územním plánem jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU);
- oblast krajinného rázu ObKR 14;
- přírodní zajímavost rašeliniště Borkoviště.

Podmínky ochrany:

- jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny;
- případná opatření pro úpravu (rozšiřování, zpevnění povrchu) přístupových pozemních komunikací a cyklostezek navrhnout s ohledem na podmínky ochrany krajinného rázu a významných krajinných prvků;
- pro krajinná revitalizační opatření upřednostňovat přírodě blízká řešení před technickými;
- územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území;
- v krajině mimo sídla je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. Jeho ochrana je zabezpečena nastavením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území;
- podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů;
- důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce;
- výsadbou ochranné zeleně mírnit negativní dopad zemědělských staveb na krajinný ráz.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny. Dále se jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Podmínky ochrany:

- nesnižovat stávající úroveň veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajistit její další rozvoj;
- zohlednit stávající civilizační hodnoty, podporovat výstavbu dopravní a technické infrastruktury (zachování turistických a cykloturistických tras, rozšíření parkovacích ploch, vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů, osazení nových trafostanic, výroba energie z obnovitelných zdrojů, apod.);
- využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost;
- zajistit ochranu a obnovu veřejných prostranství.

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Lužice respektovány.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Důraz na zachování venkovského charakteru budov bude kladen zejména na objekty začleňované do proluk. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Při prověřování možných změn v území bude respektována kulturní památka včetně jejího přírodního prostředí a území s archeologickými nálezy.

Územní plán vychází ze skutečnosti, že součástí urbanistické koncepce je i urbanistická kompozice, tj. prostorové uspořádání. Jedná se o uspořádání objektů v území, které ovlivňují vzhled řešeného území. Urbanistická kompozice se zabývá dopadem záměrů vymezených územně plánovací dokumentací na celkový vzhled obce a řeší rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a jejich kompoziční vztahy.

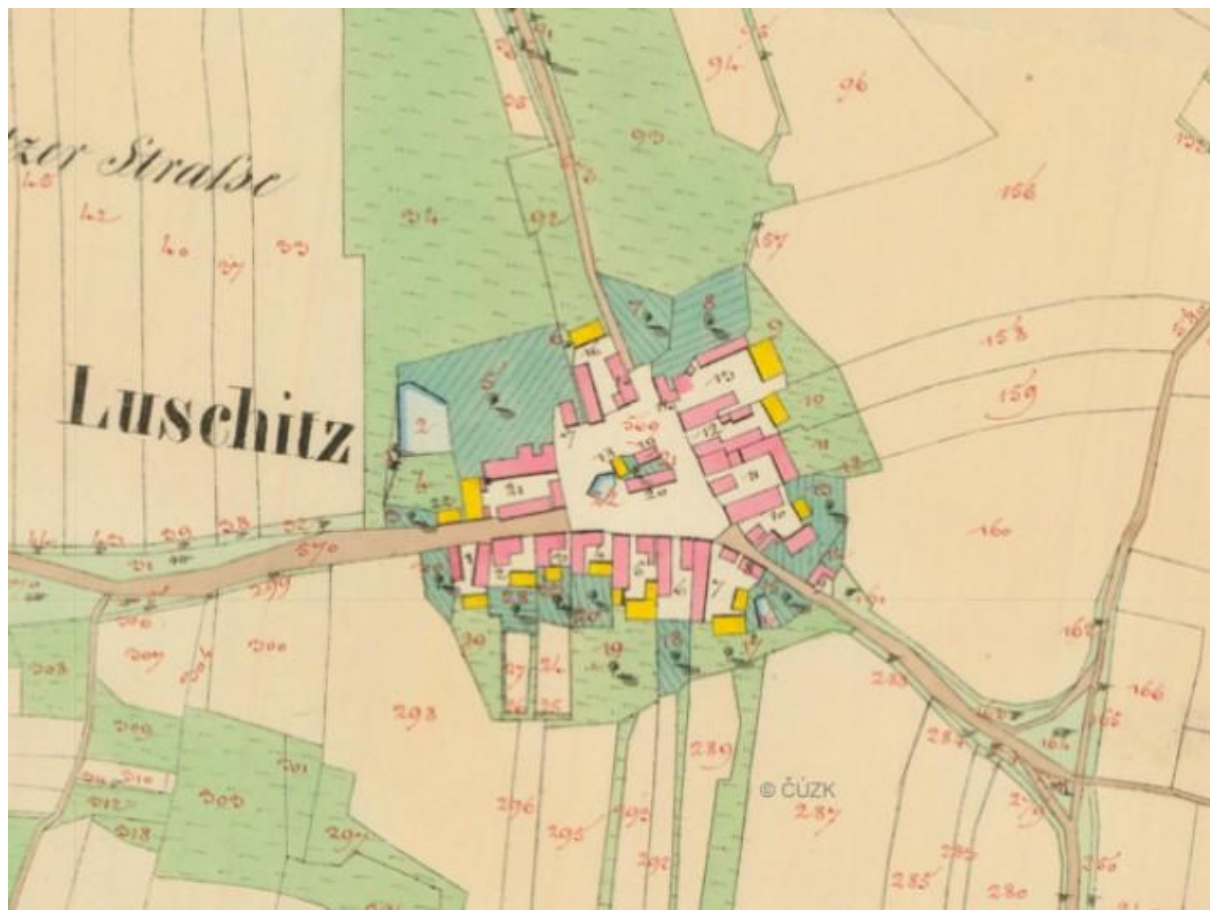
Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. Navržená koncepce navazuje na jednotlivé způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny. Nové plochy jsou vymezeny převážně po obvodě sídel a navazují na zastavěné území (vyjma plochy Z.4, která je určena pro likvidaci odpadních vod). Jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující sklon a typ střech.

S ohledem na nutnost vytvoření územních podmínek pro předpokládaný růst počtu obyvatel územní plán navrhuje především plochy smíšené obytné venkovské. Dále jsou to plochy technické infrastruktury, výroby zemědělské a lesnické a rekreace. Doplňkově jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných. Tyto navržené plochy většinou vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dochází k ucelení sídla a k minimalizování záboru volné krajiny.

Vymezením ploch pro bydlení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídla.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované záměry je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Výřez z katastrální mapy z let 1824 - 1843 (Císařské otisky stabilního katastru v Jihočeském kraji)



VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále též jen „OP“) v navazujících řízeních.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany (dále též jen „MO“):

OZNAČENÍ PLOCHY	OZNAČENÍ ZPŮSOBU VYUŽITÍ	POPIS PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Z.1	SV	Smíšená obytná venkovská – zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační kabel, hraničně významný krajinný prvek.
	SX	Smíšená obytná jiná - ekofarma – zastavitelná plocha ležící severně od sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku

		České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo elektrického vedení, hraničně lokální biocentrum, hraničně významný krajinný prvek.
	PU	Veřejná prostranství všeobecná – zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo elektrického vedení a trafostanice, telekomunikační kabel, boží muka.
Z.2	SV	Smíšená obytná venkovská – zastavitelná plocha ležící uvnitř zastavěného území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy.
	TW	Vodní hospodářství – zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační kabel.
Z.3	SX	Smíšená obytná jiná - ekofarma – zastavitelná plocha ležící severně od sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA.
	VZ	Výroba zemědělská a lesnická – zastavitelná plocha navazující na severní okraj zastavěného území. <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, území s archeologickými nálezy.
Z.4	TW	Vodní hospodářství – zastavitelná plocha ležící severně od zastavěného území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA.
Z.5	SV	Smíšená obytná venkovská – zastavitelná plocha částečně uvnitř zastavěného území a částečně navazuje na zastavěné území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, území s archeologickými nálezy.
Z.6	SV	Smíšená obytná venkovská – zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy.
Z.7	VZ	Výroba zemědělská a lesnická – zastavitelná plocha navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území sídla, na plochu se stejným způsobem využití. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy, přes stávající navazující areál. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku

	České Budějovice, letecký koridor LK TRA.
RI	Rekreace individuální – zastavitelná plocha ležící jihovýchodně od sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo ploch zemědělské výroby bude doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s platnými právními normami.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. (Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.)

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je (bez požadavku na změnu územního plánu) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava tras (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, a to za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy).

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnice III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic.

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras a cyklostezek zůstane zachován. Současně je umožněno i jejich rozšíření. Trasování tras pro pěší i cyklisty je umožněno v rámci stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

DOPRAVA V KLIDU

Doprava v klidu zahrnuje plochy pro parkovací a odstavná stání. Odstavování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U objektů komerčního občanského vybavení je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky.

ÚP stanovuje stupeň automobilizace 500 vozidel/1000 obyvatel (1:2,0).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Umožňují se vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na všech plochách s rozdílným způsobem využití lze zřizovat vodní plochy do velikosti 0,05 ha.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V obci Lužice se navrhuje plocha pro vybudování vrtu a souvisejících staveb (např. technologie pro úpravu vody). Do doby vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu budou obyvatelé i nadále využívat individuální zdroje pitné vody. Kvalita vody bude sledována a v případě potřeby bude nutná individuální úprava.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody pro sídlo Lužice je rybník Podroužek (vzdálenost cca 2000 m).

Územní plán uvažuje s vybudováním vrtu, v případě realizace veřejného vodovodu bude moci být využit jako další zdroj požární vody.

Územní plán umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizaci požárních nádrží.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V obci Lužice je navržena plocha pro likvidaci odpadních vod. Do doby vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu bude připuštěno individuální odkanalizování, avšak pro maximálně 4 rodinné domy (hlavní stavby). U těchto 4 rodinných domů budou po zvážení rizik ohrožení životního prostředí a finančních požadavků uplatňovány tři způsoby likvidace odpadních vod:

- individuální čištění, kdy odpadní vody budou po předchozím předčištění vypouštěny do vodního toku nebo výjimečně do vod podzemních (posoudí vodohospodářský orgán), tj. domovní ČOV nebo septik s pískovým filtrem;
- individuální nebo společné čištění s podmínkou společného odkanalizování s jedním výústním objektem do vodního toku, tj.
 - každý RD má svou ČOV a společně mají předčištěné vody svedeny jedním potrubím do vodního toku nebo
 - více RD má společnou ČOV, kde předčištěné vody jsou zaústěny do vodního toku;
- shromažďování v bezodtokových jímkách na vyvážení (žumpy) je dle § 5 odst. 3 vodního zákona možné pouze v případě nemožnosti napojení na kanalizační řad z důvodu technického provedení - vyloučení možností způsobu likvidace odpadních vod uvedených výše.

Zahájení výstavby dalších objektů pro bydlení v navržených lokalitách bude podmíněno napojením na obecní kanalizaci.

Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem (stávající dešťovou kanalizační sítí a systémem příkopů, struh a propustků). Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající trafostanice (*dále též jen „TS“*) má dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření distributora elektrické energie. Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnic distribuční

společnosti - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje současnému zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

V případě, že nebude mít stávající trafostanice dostatečnou rezervu pro napojení výstavby, bude nahrazena výkonnějším typem, eventuálně doplněna novými TS.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Lužice není plynofikována a ani výhledově není s plynofikací uvažováno.

Územním plánem je vymezen koridor územní rezervy převzatých z AZÚR:

Ep/E VTL plynovod Netolice – Zliv - územní rezerva pro záměr nového vysokotlakého plynovodu

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel či střešních solárních kolektorů.

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

ÚP nevymezuje nové plochy pro nakládání s odpady.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem obce a pro velikost a charakter řešeného území je vyhovující. Územním plánem nejsou vymezeny nové plochy občanského vybavení veřejného, komerčního ani plochy pro sport.

Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci objektů výstavby smíšené obytné (venkovské nebo jiné).

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. V obci Lužice se jedná zejména o návěsní prostor. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou v území stabilizované, nově je vymezena plocha související s návrhem plochy smíšené obytné venkovské, vyplňující prostor zatížený ochranným pásmem elektrického vedení a trafostanice.

OCHRANA OBYVATEL

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na základě hodnocení Územní studie krajiny Jihočeského kraje jsou záměry řešené územním plánem zařazeny do jednotlivých krajinných typů (12, 13, 17) a krajinné oblasti (5). Pro tyto záměry vyplývají požadavky zejména na usměrnění rozvoje sídel tak, aby zohledňoval jejich charakter a historický vývoj, vytváření územních podmínek pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

Z hlediska zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny je nutno respektovat následující zásady:

- podporovat členění větších zemědělsky využívaných bloků (meze, travnaté pásy, polní cesty, doprovodná stromořadí, skupiny dřevin, remízy), vymezovat a realizovat opatření v krajině podporující zpomalení, zadržení a infiltraci povrchového odtoku;
- vymezovat plochy (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu prameniště a revitalizaci vodních toků a niv (obnova říčního ekosystému, louky, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, výsadby dřevin lužního charakteru);
- při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat mozaiku významných zalesněných vrchů doplněnou o plochy orné půdy členěné drobnými krajinnými strukturami (meze se vzrostlými dřevinami, doprovodné dřeviny vodních toků, a cest, rozptýlená zeleň);
- při vymezování koridorů dopravní a technické infrastruktury minimalizovat fragmentační dopad těchto záměrů na lesní komplexy;
- zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti před jejich znehodnocením či pohledovým narušením.

Koncepce nezastavitelného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Při zalesňování budou využívány autochtonní (geograficky původní) dřeviny. Dále je umožněno zřizování vodních ploch a umísťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, silážní jámy, oplocenky, podmíněně realizace komunitního kompostování, polní hnojiště, budování komunikací a cyklotras, technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, apod. Lze povolovat některé lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků). Vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz kapitola f).

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- dobudovat územní systém ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovu její prostupnosti a obnovu a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti;
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v nezastavěném území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě);
- posilovat podíl stromové zeleně v jednotlivých sídlech, zejména v uličních prostorech, pro výsadby používat především původní přirozené druhy;
- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace;
- minimalizovat úpravy porostních okrajů;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;

- respektovat charakter přírodních horizontů;
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinné působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby a čistírny odpadních vod situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, popř. řešit náhradní přístupové cesty;
- respektovat dochovanou historickou cestní síť, významné krajinné prostory a pohledové osy;
- chránit břehové porosty kolem vodních toků a rybníků;
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- podporovat zadržování vody v krajině;
- neumožňovat trvalé oplocování v krajině;
- neumisťovat v krajině mobilní domy, maringotky, obytné přívěsy a větrné elektrárny;

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah ploch v nezastavěném území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Lužice lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních toků a vodních ploch:

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Zemědělské všeobecné (AU)

Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdní celky rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích (např. zatravněním atd.).

Trvalé kultury (AT)

Plochy trvalých kultur jsou v území stabilizované. Jedná se o extenzivní ovocné sady. V rámci podmínek využití těchto ploch je třeba dodržet zejména:

- ovocné sady, aleje či ovocné solitérní stromy významně dotvářejí architektonickou podobu sídel a jsou důležitou složkou životního prostředí;
- ovocné dřeviny plní funkci produkční, tedy hospodářskou, ale zároveň také funkci ekologickou a krajinnou;
- ovocné sady, aleje a solitéry hrají důležitou roli ve formování krajinného rázu.

Lesní všeobecné (LU)

Plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit zejména:

- podmínky pro zachování ekologické rovnováhy;

- podmínky pro zachování krajinného rázu;
- zamezení erozním účinkům;
- podmínky pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Územní plán Lužice nevymezuje plochy změn v krajině.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vymezen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese a je vyznačen překryvným způsobem využití území.

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- 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).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení název prvku	LBC.PT081 Pod Lyskem
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	LBK.PT101-PT081 -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	LBC.PT101* Lužické sedlo
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	LBK.PT100-PT101 -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	LBC.PT100 Lužický rybník
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	LBK.1723-PT107 -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	LBC.PT107 Lužický les
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

* Původní rozsah lokálního biocentra LBC.PT101 Lužické sedlo byl územním plánem zmenšen (po úpravě 3,08 ha), tak aby mohla být umožněna zástavba podél místní komunikace v návaznosti na zastavěné území sídla. Je zde uvažováno s realizací maximálně dvou hlavních staveb pro bydlení (plochy Z.1-SV, Z.1-SX). Dále je biocentrum zmenšeno v jižní části, kde vlastník pozemku uvažuje s intenzivním hospodařením na svých pozemcích.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územní plán uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Je umožněno, při splnění zákonných podmínek, zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné v území zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemky, přes které turistické a cykloturistické trasy prochází, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je předpokládáno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. Na zemědělských a lesních pozemcích je nutno hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Do řešeného území zasahují hranice záplavového území (Q_{100} a aktivní zóna) vodního toku Bezdrevský potok pouze okrajově. Toto velmi malé území se nachází na ploše lesní všeobecné, z toho důvodu nejsou ÚP Lužice stanoveny podmínky pro výstavbu na plochách zasahujících do záplavového území.

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodních toků musí být zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností).

Do záplavového území se nesmí umisťovat látky škodlivé vodám.

Nenavrhují se žádná opatření směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán vymezuje v blízkosti Lužického rybníka jednu plochu rekreace individuální.

Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení.

Plochy rekreace hromadné - rekreační areály se v území nenachází, ani nově nevymezují.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Lužice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plnou barvou, plochy návrhu jsou označeny barvou a rastrem.

PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES, vyjma záměrů nadmístního významu obsažených v AZÚR.

Přípustné využití (vyjma nezastavěného území)

- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, homogenizace šířky (prováděné v rámci oprav a úprav silnic) či

směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);

- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- malé vodní plochy do 0,05 ha;
- veřejná prostranství, zeleň;
- požární nádrže.

Nepřípustné využití

- mobilní domy, obytné přívěsy;
- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů (vyjma ložisek nerostných surovin a chráněných ložiskových území);
- umístování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;

Podmínky pro výškové využití území

- u veškerých staveb v celém správním území je přípustná možnost podsklepení.

Smíšené obytné venkovské	SV
Hlavní využití	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím.	
Přípustné využití	
- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);	
- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m ²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;	
- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 m ² celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);	
- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);	
- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.	
Podmíněně přípustné využití	
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy, a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u>	
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;	
- průmyslová výroba a sklady;	
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;	
- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m ² celkové zastavěné	

plochy;	
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Typ zástavby	izolované rodinné domy.
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající intenzita využití větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních parcel	stávající nebo min. 900 m² ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 900 m ² , přičemž velikost zbytkové plochy, na které již stojí hlavní stavba, bude rovněž min. 900 m ² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %.
Velikost stavebních parcel v území Z.1, Z.6	nestanovena, max. 1 hlavní stavba .
Velikost stavebních parcel v území Z.2	min. 1000 m² , avšak max. 2 hlavní stavby .
Velikost stavebních parcel v území Z.5	nestanovena, max. 2 hlavní stavby .
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní ; (stávající nebo lze upravit výšku na max. 11,0 m).
Navázat na venkovský charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz území.	

Smíšené obytné jiné - ekofarma	SX
Hlavní využití	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a podnikání s koňmi.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu); - jezdecká hala pro koně; - činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 m² celkové zastavěné plochy, provozovny služeb); - drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství); - garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku. 	

Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace; - průmyslová výroba a sklady; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot; - nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	max. 45 %.
Velikost stavebních parcel v území Z.1 a Z.3	nestanovena, max. 1 hlavní stavba.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby pro bydlení	max. 12,0 m.
Výšková hladina zástavby pro hospodářské stavby	max. 14,0 m.

Rekreace individuální	RI
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - rodinná rekreace. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - rekreační objekty, zahradní domky a chaty; - ubytování v soukromí; - stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - objekty pro trvalé bydlení; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a narušují rekreační zónu (např. chov dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo max. 20 % .
Intenzita využití stavebního pozemku v území Z.7	max. 10 hlavních staveb do velikosti 50 m².
Velikost stavebních parcel - zastavěné území	min. 800 m² ; nelze postavit hlavní stavbu na parcele (nebo souboru parcel) o ploše menší než 800 m² ; nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m² , přičemž velikost zbytkové plochy, na které již stojí hlavní stavba, bude rovněž min. 800 m ² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 20 %.
Velikost stavebních parcel v území Z.7	bez omezení
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 7,5 m).

Občanské vybavení veřejné	OV
Hlavní využití	
- občanské vybavení nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - pozemky, stavby a zařízení pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby (např. obecní úřad, požární zbrojnice, knihovny, archivy, kostely, ordinace lékaře, domovy s pečovatelskou službou, školy) a pro ochranu obyvatel; - zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu (např. informační centra); - stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), hřiště, jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - samostatné objekty pro bydlení, rekreaci a komerční využití; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. chov dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající
Velikost stavebních parcel	stávající

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající

Veřejná prostranství všeobecná	PU
Hlavní využití	
- veřejný prostor obvykle s komunikační funkcí, převážně se zpevněným povrchem.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - návesní prostory, komunikace; - aleje; - odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - hřiště do 200 m²; - parkovací stání, autobusové zastávky; - kontejnery pro tříděný odpad. 	
Podmíněně přípustné využití	
- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nebude nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu;	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustná využití stanovená pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení, vyjma oplocení hřišť); - veškeré stavby (vyjma přípustné a podmíněně přípustné); - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou provázány hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny. 	

Zeleň – zahrady a sady	ZZ
Hlavní využití	
- soukromé zahrady a sady.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - skleníky, altány, seníky, včelíny; - stavby pro vedlejší samozásobitelské hospodářství; - malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²). 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - veškeré stavby (vyjma přípustné); - stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu. 	

Doprava silniční	DS
Hlavní využití	
- plochy k zajištění přístupnosti silniční dopravou.	

Přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - silnice, místní, obslužné a účelové komunikace; - zařízení pro dopravu (např. autobusová nádraží, zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívky); - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření; - odstavná a parkovací stání (včetně obslužného objektu), garáže; - čerpací stanice pohonných hmot; - odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy.
Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - stavby pro bydlení, rekreaci, sport, občanskou vybavenost a výrobu.

Doprava letecká	DL
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zemědělské využití. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - nouzová přistávací plocha. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství; - oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím; - parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárniciemi); - stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF; - stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb; - těžba nerostů; - stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných). 	

Vodní hospodářství	TW
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zásobování vodou a odkanalizování. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení sloužící k zajištění pitné vody a k odkanalizování (např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod); - parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí. 	

Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití; - stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu; - veškeré stavby, zařízení a činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).

Výroba zemědělská a lesnická	VZ
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - pozemky, stavby a zařízení zemědělské a lesnické výroby. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - činnosti a provozy živočišné a rostlinné zemědělské výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování dřevní hmoty); - písková jízďárna pro koně; - stavby pro lehké strojírenství a lehký průmysl; - tepelné zpracování výrobků a materiálů; - skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr, plochy pro bioodpad; - zařízení pro obchod a administrativu; - hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků; - ochranná a izolační zeleň. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb; - u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásu hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojeví mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - objekty pro bydlení, rekreaci a sport (vyjma aktivit s koňmi); - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zasahují mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo max. 75% .
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 12,0 m .

Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy, koryta vodních toků, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, stavby 	

a zařízení na nich.

Přípustné využití

- rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla;
- pro rekreační nádrže mola a sportovní zařízení;
- zamokřené plochy a výtopy rybníků;
- přemostění a lávky pro vodní toky, stavidla, hráze, bezpečnostní přelivy, jezy;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);
- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, pozorovatelný);
- realizace ÚSES.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:

- výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky absence hrubých zásahů do břehů a vodních ploch;
- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přílehlých částí;
- výstavba požárních nádrží;
- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura, (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);
- sklady krmiva u rybníků za podmínky, že kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro tyto plochy;
nepřípustné je zejména:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;
- stavby pro lesnictví;
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných);
- oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí;
- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici);
- těžba nerostů;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zhoršují odtokové poměry a ohrožují kvalitu vody v území.

Zemědělské všeobecné	AU, AU.1
Hlavní využití	
Plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně jako orná půda, louky a pastviny.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); - nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny) a ochranu přírody (včelíny); - stavby pro lesnictví; - aleje, ochranná zeleň; 	

- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);
- realizace ÚSES.

Navíc pro **AU.1**:

- pastviny pro koně, ohradníky (vyjma ploch v ÚSES);

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:

- změna druhu pozemku za podmínky prokázání zlepšení funkcí krajiny;
- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;
- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- malé vodní plochy do 0,05 ha;
- výstavba požárních nádrží;
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití stanovená pro tyto plochy;
nepřípustné je zejména:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustné využití);
- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím (vyjma přípustné využití);
- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárniciemi);
- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;
- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb;
- těžba nerostů;
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných).

Trvalé kultury	AT
Hlavní využití	
Plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně pro pěstování ovoce.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - extenzivní ovocné sady; - stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky); - nezbytné stavby a zařízení pro ochranu přírody (včelíny); - oplocení. 	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - změna druhu pozemku za podmínky prokázání zlepšení funkcí krajiny; - technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...); 	

- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- malé vodní plochy do 0,05 ha;
- výstavba požárních nádrží.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití stanovená pro tyto plochy;
nepřípustné je zejména:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustné využití);
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí;
- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici);
- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;
- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb;
- těžba nerostů;
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Lesní všeobecné	LU
Hlavní využití	
- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti s nimi související.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, kazatelny, pozorovatelný) a ochranu přírody (včelíny); - realizace ÚSES. 	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - malé vodní plochy do 0,05 ha; - výstavba požárních nádrží; - technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...). - podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky), za podmínky, že nedojde k nežádoucí fragmentaci lesních bloků. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma podmíněně přípustných); - oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků; - parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici); 	

- opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;
- těžba nerostů.

Smíšené nezastavěného území všeobecné	MU
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - plochy s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - hospodaření na zemědělském půdním fondu; - stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); - nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny) a ochranu přírody (včelíny); - stavby pro lesnictví; - aleje a ochranná zeleň; - zamokřené plochy a výtopy rybníků; - podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky); - realizace ÚSES. 	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - změny druhu pozemku mezi druhy: orná půda, trvalé travní porosty, ostatní plochy v nezastavěném území; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF; - technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - malé vodní plochy do 0,05 ha; - výstavba požárních nádrží; - sklady krmiva u rybníků za podmínky, pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant nebo k významnému zásahu do porostů. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití stanovená pro tyto plochy; nepřípustné je zejména: - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustné využití); - oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím (vyjma přípustné využití); - parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici); - stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF; - stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb. - těžba nerostů; - stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných). 	

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost.

Prvky ÚSES

(překryvná funkce)

Hlavní využití

- podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti;
- biotop nebo soubor biotopů v krajině umožňující trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému;
- migrace organismů mezi biocentry a tím vytváření sítě z oddělených biocenter.

Přípustné využití

- využití, které je v podmínkách pro využití překrývaných ploch uvedeno jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, a které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných prvků ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných prvků ÚSES;
- hospodářské využití (lesnické nebo zemědělské), které současně vede ke zlepšení podmínek hlavního využití nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích); v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění);
- do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území;
- trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky že nedojde ke snížení stabilizační funkce ÚSES, ke dlouhodobému zhoršení, omezení či zamezení průchodnosti či přerušení spojitosti:

- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, pozorovatelný) a ochranu přírody (včelíny);
- změna druhu pozemku za podmínky prokázání zlepšení funkcí krajiny;
- obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb;
- realizace výstavby rozhlédn za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

U **biocenter** za podmínky co nejmenšího zásahu do biocentra a snížení ekologické stability, u **biokoridorů** za podmínky nepřekročení přípustných parametrů pro přerušování biokoridoru (případně zajištění průchodnosti jiným opatřením):

- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...).

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny;
nepřípustné je zejména:
- pro jakékoliv stavby (vyjma podmíněně přípustných) je toto území nezastavitelné;
- oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici);
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma podmíněně přípustných);
- změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků;
- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES

například zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu;

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je před zahájením výstavby nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ (POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ)

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnice III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy smíšené obytné venkovské (jejichž přípustné využití umožňuje výrobu a služby), plochy občanského vybavení, plochy výroby zemědělské a lesnické, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Vzdálenost objektů staveb hlavních od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být vždy větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku (cca 25 - cca 30 m), vzdálenost ostatních objektů majících charakter vedlejších staveb (pergoly, kůlny apod.) musí být vždy alespoň 10 m od faktické hranice PUPFL a oplocení lze umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od hranice PUPFL. Přesnou výšku, které může daný

porost dosáhnout v mýtním věku, resp. přesné vzdálenosti objektů od faktické hranice lesů, viz výše, stanoví příslušný orgán státní správy lesů podle skutečných podmínek v terénu ve správním řízení.

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY

V zájmovém území MO budou nové stavební záměry projednány s Ministerstvem obrany a jejich realizace bude podmíněna kladným stanoviskem MO.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura – vodovod

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VT.1V	Návrh plochy pro vodní zdroj a stavby pro úpravu vody.	Lužice u Netolic

Technická infrastruktura – kanalizace

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VT.1K	Návrh plochy pro likvidaci odpadních vod.	Lužice u Netolic

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována veřejně prospěšná opatření.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP Lužice navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Lužice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP Lužice je, v souladu s AZÚR, vymezena plocha rezervy pro záměr vysokotlakého plynovodu s označením **CNZ.Ep/E**.

Na základě územní rezervy, vymezené územním plánem, nelze záměr povolit. Pokud má dojít k povolení prověřovaného účelu, záměr, pro který byla plocha územní rezervy vymezena, je třeba následnou změnou ÚP převést z územní rezervy na navrhovanou plochu (koridor). Dosavadní využití území dotčeného územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

Prokáže-li se při prověřování územní rezervy nemožnost realizace účelu, pro který byla vymezena, nebo bude-li od záměru upuštěno, musí být územní rezerva změnou ÚPD z této dokumentace vypuštěna.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Lužice nevymezuje plochy, u kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

l) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Obecně

Podmínky pro stávající plochy se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňujícími změny současného stavu.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Plošné podmínky využití území

Intenzita využití stavebního pozemku

- je stanovena obecně procentem pro danou plochu s tím, že v případě více stavebních pozemků platí tato intenzita (%) pro každý stavební pozemek s jednou hlavní stavbou. (Pozn.: jeden stavební pozemek může být složen z více parcel).

Např. plocha vymezená v grafické části pod jedním označením SV (složená z 5 stavebních pozemků), na které je připuštěna max. intenzita využití pozemku 35%, nesmí být zastavěna z 35% pouze na jednom pozemku, nýbrž na každém stavebním pozemku uvažovaném pro jednu hlavní stavbu.

Stavební pozemek

- stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Intenzivně využívaná část pozemku

- je součet „zastavěné plochy pozemku“ *1) a všech zpevněných ploch *2);
- *1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;
- *2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmut původní ornici (zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu, apod.).

Zbytková plocha

- zbytková plocha vzniká oddělením pozemku pro další hlavní stavbu v zastavěném území.

Velikost stavební parcely

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.

Výškové podmínky využití území

Výšková hladina zástavby:

- nadzemním podlažím se rozumí světlá výška podlaží budovy 2,6 - 3,5 m;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Podkroví:

- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy, který je tvořen nadezdívkou (v místě obvodové stěny výšky 0 – 1 m) a šikmou konstrukcí střechy. Podkroví nebude členěno do více pater.;

Půda:

- prostor mezi stropem nad posledním nadzemním podlažím a konstrukcí šikmé střechy.

Podmínky pro prostorové využití území

Střecha:

- stanovený typ střechy nemusí splňovat max. 20% půdorysné plochy střechy (např. zastřešení vstupů, pergol, prosklených zimních zahrad).

Další použité pojmy

Drobné stavby

- pozemní stavby, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m.

Stavba s polyfunkčním využitím

- stavba slučující více využití dle hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití v jednom objektu.

Ubytování v soukromí

- přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně v bytovém domě, rodinném domě, stavbě pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).

Drobná řemeslná a výrobní zařízení

- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jehož negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).

Objekt sezónní rekreace

- stavba určená k rekreačním účelům. Jedná se o objekty individuální rekreace - chaty, jejichž objemové parametry a vzhled umožňují rekreaci.

Průmyslová výroba

- hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.

Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):

- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);
- splnění limitů bude dokladováno v dokumentaci v navazujícím řízení.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.

<p><u>Malé vodní plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.
<p><u>Lehký přístřešek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m².
<p><u>Odpočívky</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.
<p><u>Seník</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 7 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.
<p><u>Sklady krmiva u rybníků</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. síla).
<p><u>Včelín</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepená jednopodlažní stavba bez obytných místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m.
<p><u>Oplocenka</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.
<p><u>Posed</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Jedná se buď o samostatně stojící dřevěnou stavbu (kazatelna), nebo jednoduchou dřevěnou sedačku umístěnou na stromě, vybavenou žebříkem.
<p><u>Krmelec</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře.
<p><u>Stavba pro lesnictví</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby lesních cest, stavby na ostatních trasách pro lesní dopravu, stavby hrzení bystřin a strží a stavby pro úpravu vodního režimu lesních půd.

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- Dokumentace ÚP Lužice obsahuje v originálním vyhotovení 30 stran A4 textové části.
 - Grafická část ÚP Lužice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:
- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

bude doplněno po společném projednání

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec Lužice se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Prachatice, cca 2 km jižně od města Netolice, 15 km od města Prachatice a 20 km od krajského města České Budějovice.

Správní území obce Lužice je tvořeno pouze jedním katastrálním územím a řadí se mezi obce s nejnižším počtem obyvatel. Sídlo Lužice je sídlem převážně obytným, z občanské vybavenosti je zastoupen pouze obecní úřad. Za veškerou občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města Netolice, popř. do Prachatic a Českých Budějovic. Zastoupena je zde i zemědělská výroba (chov koní, jízďárna). Dopravní dostupnost území je zajištěna individuálně nebo linkovou autobusovou dopravou. Území obce spadá do působnosti města Prachatice, obce s rozšířenou působností.

Z hlediska širších vztahů v krajině byla zjištěna chybějící návaznost územního systému ekologické stability na územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Do ÚP Lužice byl použitý aktualizovaný podklad - Plán ÚSES pro ORP Prachatice, zpracovaný firmou GeoVision s.r.o. Plzeň z roku 2020. Chybějící návaznost se týká prvků s označením LBC.PT081 a LBK.PT101-PT081, z toho důvodu bude návaznost zajištěna v rámci ÚP Netolice, resp. jeho nejbližší změny.

Z hlediska návaznosti v oblasti dopravy a technické infrastruktury Územní plán Lužice nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s územní studií krajiny

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Správní území obce Lužice není dle APÚR součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifických oblastí.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nevyplývají pro řešené území žádné podmínky. Pro obec Lužice vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- bod (14) APÚR

ÚP Lužice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na územní systém ekologické stability a významné krajinné prvky.

- bod (14a) APÚR

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plochy vymezuje přednostně mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, pokud se nejedná o části území, kde se nachází výlučně pozemky s těmito kvalitními půdami.

- bod (15) APÚR

ÚP Lužice nevytváří předpoklady k sociální segregaci.

- **bod (16) APÚR**

Územní plán vychází ze stávajícího rozložení všech funkčních složek v území. Hlavní zastoupení v urbanizovaném území představují plochy smíšené obytné venkovské, které umožňují integraci bydlení, různých druhů občanského vybavení, nerušící výroby a dalších funkcí. Řešení ÚP představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním kulturních, přírodních i civilizačních hodnot.

- **bod (16a) APÚR**

ÚP Lužice vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní, komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- **bod (17) APÚR**

Územní plán vytváří podmínky pro případné nové pracovní příležitosti a v souladu s potřebou vymezuje rozšíření plochy výroby zemědělské a lesnické a plochu rekreace. Dále je v plochách smíšených obytných venkovských umožněno provozovat nerušící občanské vybavení a drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení.

- **bod (18) APÚR**

ÚP naplňuje požadavek na mnohostranný rozvoj sídelní struktury vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny.

- **bod (19) APÚR**

K zajištění hospodárného využívání zastavěného území ÚP přispívá využitím proluk v zastavěném území.

- **bod (20) APÚR**

ÚP nevymezuje záměry významně ovlivňující charakter krajiny. Územní plán respektuje stávající strukturu sídla a jeho historickou půdorysnou osnovu. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů, s ohledem na trvale udržitelné žití.

- **bod (20a) APÚR**

Stanovené podmínky týkající se zachování pěších a cykloturistických komunikací, lesních a polních cest podporují zajištění prostupnosti krajiny. ÚP zajišťuje podmínky pro migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy vymezením prvků ÚSES.

- **bod (21) APÚR**

ÚP vymezuje rozvojové plochy uvnitř zastavěného území nebo v přímé návaznosti na zastavěné území. Navíc se jedná o sídlo velmi malého rozsahu a návrhem není omezena prostupnost krajiny.

- **bod (22) APÚR**

Síť stávajících cyklotras a cyklostezek na území obce je územním plánem respektována. Je podporován rozvoj cestovního ruchu a nepobytové rekreace (cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky, výstavba rozhleden).

- **bod (23) APÚR**

Řešeným územím prochází silnice III. třídy, doplněná místními komunikacemi. Dopravní dostupnost území je vyhovující. Návrhy technické infrastruktury jsou pouze plošné lokálního významu. Koridor územní rezervy pro VTL plynovod zasahuje do řešeného území pouze okrajově. Návrhem ÚP nedochází k fragmentaci krajiny ani k omezení prostupnosti krajiny.

- **bod (24) APÚR**

Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě, většinou ze stávajících místních komunikací a ze silnice III. třídy. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Trasování tras pro pěší i cyklisty je umožněno i v rámci stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

- **bod (24a) APÚR**

V zastavěných územích nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Případná výstavba v blízkosti komunikace III. třídy je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů.

- **bod (25) APÚR**

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinku povodní. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je umožněna realizace opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

- **bod (26) APÚR**

Řešené území zasahuje do záplavového území pouze okrajově, a to lesní plochou bez staveb. Z toho důvodu nebyly stanoveny podmínky pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀.

- **bod (27) APÚR**

ÚP umožňuje umístování staveb a zařízení veřejné infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury a to především z důvodů jejího možného hospodárneho a účelného využití při dalším rozvoji obce.

- **bod (28) APÚR**

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Lužice a jejích obyvatel a vytváří do budoucna dobré a dostatečně vyvážené podmínky pro kvalitní život trvale žijících obyvatel i pro návštěvníky území.

- **bod (29) APÚR**

V řešeném území jsou zastoupeny jednotlivé druhy dopravy jako silniční, cyklotrasy a turistické trasy. Z hlediska širších vztahů je území obsluženo meziměstskou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

- **bod (30) APÚR**

Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Z hlediska zásobování vodou je navržena plocha pro obecní vrt a koncepce likvidace odpadních vod je vedena snahou přivést odpadní vody na navrženou ČOV.

- **bod (31) APÚR**

V řešeném území se nenachází plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaické elektrárny, tyto plochy nejsou navrženy ani územním plánem.

Územní plán Lužice je zpracován v souladu s Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
--

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále též jen „AZÚR“*) vyplývají pro řešené území tyto priority:

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Lužice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí zejména tím, že záборы zemědělské půdy minimalizuje na nezbytnou míru, lesní půda není zabírána vůbec. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje zejména tím, že dbá na využití ploch a objektů uvnitř zastavěného území. Stávající zemědělské areály jsou stabilizovány, u jednoho z nich dochází k rozšíření, jedna menší plocha je nově vymezena.

Všechny tyto plochy jsou využívány primárně pro podnikání s koňmi. Rozvoj cestovního ruchu je podpořen návrhem nové plochy rekreace, v rámci ploch obytných jsou připuštěny i drobné služby a zařízení občanského vybavení.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňuje širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména na venkovský ráz sídel a jejich pohledově významná panoramata v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) AZÚR**

Správní území obce Lužice nezasahuje do rozvojových oblastí ani rozvojových os vymezených v APÚR.

- **Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. c) AZÚR**

Správní území obce nespadá do žádné specifické oblasti vymezené v APÚR ani do specifické oblasti nadmístního významu.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR**

Řešeným územím prochází koridor územní rezervy veřejné technické infrastruktury nadmístního významu v oblasti zásobování plynem pro vedení distribuční soustavy vysokotlakých plynovodů:

- **Ep/E** VTL plynovod Netolice – Zliv - územní rezerva pro záměr nového vysokotlakého plynovodu
- **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán Lužice respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, rekreace a zemědělské činnosti.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Správní území obce Lužice je zařazeno do typu krajiny lesoplní. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou ÚP zabírány. Plochy určené pro novou zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Územní plán podporuje možnost využívání vnitřních rezerv zastavěného území, při realizaci výstavby bytů klade důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu.

- **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - viz kap. g) AZÚR**

Ve správním území obce Lužice nejsou dle AZÚR vymezeny VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území.

Řešení ÚP Lužice je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

UYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní plán Lužice byl posouzen ve vztahu k Územní studii krajiny Jihočeského kraje (*dále též jen „ÚSK JČK“*). Pro záměry řešené územním plánem jsou ÚSK JČK stanoveny zásady pro využívání krajiny vyplývající z jednotlivých krajinných typů a krajinných oblastí, které jsou vymezeny na základě analýzy při zohlednění veškerých zájmů v krajině a stanovení jejich cílových kvalit včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. V řešeném území jsou vymezeny následující krajinné jednotky:

Krajinné typy (s popisem současné charakteristiky):

12 Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský - málo členitá až kopcovitá území s výrazně dominantním zemědělským využitím, s typickými rozsáhlými bloky orné půdy a většinou rovněž se sídly venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

13 Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský - málo členitá až kopcovitá území s převažujícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a s proměnlivým zastoupením sídel.

17 Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převažujícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

Krajinná oblast (s popisem charakteru a prostorového uspořádání):

5 Netolická

- náleží k větším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – v řešeném území převažuje střídavě výrazně zvlněná až členitá a mírně zvlněná až kopcovitá;
- využití krajiny – převažují různě velké plochy orné půdy, méně louky a pastviny, rozlohou významnější lesní komplexy jsou situovány na vyvýšené poloze často izolovaných vrchů či hřbetů se strmými až mírnými svahy. V oblasti kolem Chelčic a dále k jihu jsou situovány rozlehlé plochy sadů. Různě rozsáhlé vodní plochy rybníky se nacházejí zejména při severním okraji oblasti a dále v okolí Netolic. Sídla mají většinou venkovský charakter, spíše menší až střední velikosti;
- jedinečnost krajiny – otevřená přehledná krajina s řadou pohledově významných zalesněných vrchů, v jižní části s pohledově významným rámcem předhůří Šumavy a Blanského lesa a významnou krajinnou osou údolí a toku Blanice.

Územní plán Lužice zahrnuje výše uvedené principy a není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad 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

UYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

Územní plán Lužice je zpracován v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro všechny pilíře byla provedena analýza stávajících silných a slabých stránek území, příležitostí a hrozeb.

NAPLNĚNÍ PRIORIT PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ:

- ÚP je koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím a podmínkami využití pro prvky ÚSES;
- zastavitelné plochy jsou umístěny zejména v přímé vazbě na zastavěná území a přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- ke zlepšení životního prostředí dojde i postupným odstraňováním zdrojů znečištění ovzduší;
- v území nebudou zakládány nepovolené skládky odpadů.

NAPLNĚNÍ PRIORIT PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘÍZNIVÉHO HOSPODÁŘSKÉHO ROZVOJE:

- navržené řešení umožňuje na plochách určených k bydlení mimo obytné využití i možnosti podnikání (provozovny služeb, zařízení pro obchod, podnikatelské aktivity a výroba místního významu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v řešeném území;
- v rámci rozvojových ploch je umožněn rozvoj dopravní infrastruktury;
- řešené území má předpoklady, aby se stalo pro turisty vyhledávanou lokalitou zejména v oblasti cykloturistiky a hipoturistiky.

NAPLNĚNÍ PRIORIT PRO ZAJIŠTĚNÍ SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOSTI OBYVATEL:

- dojíždění za prací většiny obyvatelstva je vyváženo možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořen především rozvoj bydlení.

UYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Územní plán Lužice je vypracován v souladu s úkoly územního plánování podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Územní plán naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- stanovuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce a kompozice, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území;
- v nezastavěném území vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality lze vhodně napojit na dopravní systém i technickou infrastrukturu);
- stabilizuje konkrétní plochy s hospodářským využitím (výroba zemědělská a lesnická).
- ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci využití ploch smíšených obytných venkovských a smíšených obytných jiných - ekofarma;
- ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

Územní plán Lužice koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec Lužice přijatelný, a že přínos navrženého

řešení převáží nad jeho možné negativní dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V Územním plánu Lužice byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.
Smíšené obytné venkovské (SV)	Plochy smíšené obytné (§ 8)
Smíšené obytné jiné - ekofarma (SX)	
Rekreace individuální (RI)	Plochy rekreace (§ 5)
Občanské vybavení veřejné (OV)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Plochy veřejných prostranství (§ 7)
Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	Plochy zeleně (§ 7a)
Doprava silniční (DS)	Plochy dopravní infrastruktury (§ 9)
Doprava letecká (DL)	
Vodní hospodářství (TW)	Plochy technické infrastruktury (§ 10)
Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	Plochy výroby a skladování (§ 11)
Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13)
Zemědělské všeobecné (AU, AU.1)	Plochy zemědělské (§ 14)
Trvalé kultury (AT)	
Lesní všeobecné (LU)	Plochy lesní (§ 15)
Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17)

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

bude doplněno po společném projednání

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku ze dne 21.6.2023 č.j. KUJCK 90874/2023 **nepožaduje** ve fázi zadání zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Lužice na životní prostředí.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Jak je uvedeno v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tudíž zpracováno, a nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

ÚP Lužice je v souladu se Zadáním územního plánu Lužice, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Lužice dne 18. 8. 2023 usnesením č. 03/05/2023. ÚP Lužice je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Důvodem pro pořízení územního plánu byla skutečnost, že v současné době obec Lužice nemá k dispozici žádnou územně plánovací dokumentaci.

Řešení ÚP Lužice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
4. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a doplňujících průzkumů a rozborů
5. další požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností

A.1 požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Dle APÚR se správní území obce Lužice nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti. Obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací, jsou ÚP Lužice respektovány.

Dle AZÚR se správní území obce Lužice nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti. Správní území obce Lužice je dotčeno koridorem územní rezervy pro záměr nového vysokotlakého plynovodu.

Požadavky vyplývající z územní studie krajiny

Územním plánem jsou z hlediska ÚS krajiny stanoveny základní zásady, se kterými je řešení ÚP Lužice v souladu.

Požadavky vyplývající ze širších územních vztahů

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány veškeré návaznosti dopravní a technické infrastruktury. Chybějící návaznost se týká pouze prvků ÚSES, proto bude řešena v rámci ÚP Netolice, resp. jeho nejbližší změny.

Požadavky na rozvoj území obce

Rozvoj území obce je zaměřen zejména na stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov.

Cílem územního plánu je rozvoj zejména ploch smíšených obytných venkovských, v menší míře rekreace individuální výroby zemědělské a lesnické. Rozvojové plochy zpravidla navazují na zastavěné území a je respektují možnosti na zarovnaní a doplnění zástavby v území podél stávajících komunikací.

Plochy změn v území vymezené ÚP Lužice nejsou v rozporu s cíli územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídla s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Nová zástavba bude dochovaný charakter sídel respektovat, přičemž nebudou vytvářeny nové sídelní útvary.

Nové návrhové plochy jsou přirozeně vymezovány zejména v prolukách, případně v různých směrech bezprostředně navazujících na jednotlivá zastavěná území. Důraz je kladen na přiměřenost rozvoje, zachování kvalitního přírodního prostředí a na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a krajinného rázu. Preferovány jsou obytné funkce formou ploch smíšených obytných venkovských, umožňující mimo bydlení i zemědělskou a řemeslnou výrobu, občanskou vybavenost, apod.

Byl posouzen a stanoven rozsah ochrany nezastavěného území před umístováním nežádoucích staveb ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

A.2 požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
--

Dopravní infrastruktura

Řešení ÚP Lužice umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic nebo místních a účelových komunikací do normových parametrů. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku.

Technická infrastruktura

Stávající koncepce vodohospodářského řešení je nevyhovující, z toho důvodu je územním plánem navrženo zásobování pitnou vodou a odkanalizování včetně likvidace odpadních vod. Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem, maximální množství srážkových vod bude přirozeným způsobem zasakováno do půdy. Stávající zdroje požární vody budou moci být rozšířeny o navrhovaný vodovod, popř. je umožněna realizace požárních nádrží.

Stávající koncepce zásobování elektrickou energií vyhovuje do budoucna. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny.

Z oblasti zásobování plynem Územní plán přebírá územní rezervu pro záměr nového vysokotlakého plynovodu z nadřazené dokumentace.

Z hlediska zásobování teplem má řešené území potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie.

Stávající koncepce nakládání s odpady vyhovuje i do budoucna.

Stávající občanské vybavení je posíleno pouze možnostmi zřizovat prostory pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) v rámci objektů výstavby smíšené obytné venkovské.

Stávající koncepce veřejných prostranství zůstane zachována, územním plánem je vymezena pouze jedna plocha malého rozsahu jako plocha veřejných prostranství všeobecných.

A.3 požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je stanoven výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je stanoven výčet nežádoucích činností, jako např. realizace trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v nezastavěném území apod.

Návrh ÚP respektuje krajinu, jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, a dále přírodní, kulturní a estetické hodnoty krajiny, dochovanou historickou cestní síť, významné krajinné prostory a pohledové osy.

Ochrana přírody a krajiny

Do územního plánu jsou zpracovány a zohledněny prvky ÚSES, v tomto případě pouze lokálního charakteru.

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území.

Ochrana lesa

Územní plán Lužice neuvažuje se zábořem lesního půdního fondu, ani s návrhem ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Ochrana zemědělského půdního fondu

V návrhu ÚP Lužice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF v platném znění. Půda s I. třídou ochrany ZPF není zabírána vůbec, zábor na půdě s II. třídou ochrany ZPF byl minimalizován.

Ochrana vod

ÚP nevymezuje nové zdroje znečištění povrchových vod.

A.4 požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a doplňujících průzkumů a rozborů

Požadavky vyplývající z aktualizace územně analytických podkladů ORP Prachatice byly prověřeny a na základě posouzení byly do ÚP Lužice zpracovány problémy k řešení.

Řešení územního plánu je s aktualizací územně analytických podkladů ORP Prachatice v souladu.

A.5 další požadavky z projednání s dotřenými orgány a veřejností

Požadavky z projednání s dotčenými orgány byly zohledněny a zpracovány do dokumentace územního plánu.

B. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Do řešeného území zasahuje koridor územní rezervy pro VTL plynovod vymezený nadřazenou dokumentací.

C. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, byly zařazeny plochy technické infrastruktury:

- plocha pro vodní zdroj včetně staveb a zařízení pro úpravu vody
- plocha pro likvidaci odpadních vod

Veřejně prospěšná opatření nebyla územním plánem vymezena.

Asanace nejsou územním plánem vymezeny.

D. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci:

1. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
2. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
3. požadavky na vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

D.1 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

ÚP Lužice nevymezuje plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

D.2 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚP Lužice nevymezuje plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

D.3 požadavky na vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

ÚP Lužice nevymezuje plochy, které by byly podmíněny uzavřením dohody o parcelaci.

E. případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení nebylo zpracováno.

F. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace územního plánu je zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a v souladu s ustanovením §§ 13 a 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

Tiskové výstupy a digitální zpracování jsou dle požadavků zadání:

- Textová část územního plánu v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., obsahující výrokovou část a odůvodnění územního plánu
- Grafická část výrokové části územního plánu obsahující výkresy:
 1. Výkres základního členění území 1 : 5 000
 2. Hlavní výkres 1 : 5000
 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000
- Grafická část odůvodnění územního plánu obsahující výkresy:
 4. Koordinační výkres 1 : 5000
 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000
 6. Výkres širších vztahů 1 : 50 000

G. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 90874/2023 dne 19.7.2023, že **nepožaduje** ve fázi zadání zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Lužice.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že zadání ÚP **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností.

Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a podmínky pro podnikání. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj veřejných prostranství. Doplňkově je vymezena plocha rekreace.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Lužice, které je tvořeno pouze jedním katastrálním územím. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- zastavěné území sídla Lužice;
- zastavěné území - samota západně od sídla Lužice;
- zastavěné území - samota u severozápadního okraje řešeného území.

ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním, vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území tak, aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní, louky a pastviny, pole) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území. Cenné plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné sakrální stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Architektonicky cenná stavba nebo soubor staveb má vliv na posuzování jakýchkoliv změn stavby nebo údržovacích prací na nich příslušným stavebním úřadem. Jedná se o architektonickou a kulturní hodnotu daného území a tím se předpokládá její zachování. Jsou zároveň architektonicky i urbanisticky významnými dominantními stavbami v rámci obce a reprezentativní ukázkou vesnických staveb. Jejich úpravy by měly splňovat požadavky na kvalitu architektonického řešení v souladu se zájmy památkové péče.

Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Archeologické lokality

Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy.

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Urbanisticky hodnotná část zástavby

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby sídla dané především charakterem zástavby historického intravilánu.

Sídlo Lužice má dochovanou urbanistickou strukturu i hmotovou skladbu zástavby včetně hospodářských objektů. Urbanistické hodnoty sídla spočívají především v tradičním uspořádání, návaznosti a vlastnostech prostorů a staveb. Z urbanistického hlediska jsou rovněž hodnotné, na usedlosti navazující zahrady a sady po obvodu sídla, které by neměly být zastavovány. Cílem je, aby nová zástavba tuto strukturu respektovala. Není vhodné vytvářet nové „satelitní shluky“ rodinných domů, které působí velmi cizorodě a nesplynou s tradiční zástavbou sídla.

Ochrana panoramatických pohledů je významnou součástí hodnot sídel. Proto je žádoucí, aby se nová zástavba negativně neuplatňovala v dálkových pohledech na sídlo a aby nenarušovala malebný obraz sídla v krajině.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Mezi přírodní hodnoty v řešeném území lze zařadit významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy a zejména údolní nivy). Ochrana přírodních hodnot a územního systému ekologické stability je zajištěna zejména formou podmínek pro využití příslušných ploch v území. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

- Krajinný ráz

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Krajinný ráz je souhrn typických znaků určité části krajiny, u kterých je možné popsat jejich kvalitu a vzájemné vztahy.

K umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny.

Oblasti krajinného rázu reprezentují určitý charakter utváření krajiny z hlediska geomorfologie a vegetačního krytu, z hlediska charakteru a forem osídlení a hospodářského využití.

Řešené území spadá do Oblasti krajinného rázu Českokobudějovická pánev (ObKR 14). Územní plán respektuje obecně platné podmínky ochrany krajinného rázu. Nová zástavba je zpravidla situována do proluk v zastavěném území nebo v návaznosti na něj. Je umožněna revitalizace stávajících nevyužívaných ploch a objektů. Nová zástavba respektuje dochovanou urbanistickou strukturu, především měřítko a hmotu tradiční architektury.

V oblasti krajinného rázu je nutné dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny, a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné.

Územním plánem jsou chráněny nejen významné krajinné prvky ze zákona, ale i významné plochy zeleně (stromové aleje, břehové porosty), skupiny vzrostlých stromů a solitérní stromy v zastavěném území a krajině.

Ochrana lesů a vodních ploch a toků je navržena formou podmínek využití území příslušných ploch s rozdílným způsobem využívání (plochy vodní a vodohospodářské všeobecné a lesní všeobecné). Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému lokálního ÚSES, kde jsou pro ochranu ploch ÚSES rovněž stanoveny podmínky jejich využití. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

- Územní systém ekologické stability

V lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

- Významné krajinné prvky (dále jen „VKP“)

Dělí se na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliníště, vodní toky, rybníky a jezera, (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu. V grafické části jsou zakresleny pouze údolní nivy), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje zejména realizovaná veřejná infrastruktura. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje. ÚP Lužice vymezuje nové plochy pro bydlení a tím dává předpoklad k zamezení úbytku trvale bydlících obyvatel a k dalšímu rozvoji obce a vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot území.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a maríngotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístování staveb v krajině. Při umístování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES a za určitých podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřipustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umísťováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, nebo vyjmuty z nepřipustného využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

V plochách nezastavěného území je umožněna realizace el. vedení NN pouze za podmínky, že bude zajišťovat dodávku elektrické energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám. Důvodem je zabránit vzniku elektrických pilířů ve volné krajině, na které by se mohly napojovat např. karavany.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) – nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, dále koryta vodních toků, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám a tokům (jako např. přemostění a lávky u vodních toků, stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

V řešeném území nejsou vymezeny nové vodní plochy.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy a toky jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u

rybníků. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů, maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Zemědělské všeobecné (AU) – je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny pole a trvalé travní porosty, jedná se tedy o plochy sloužící pro zemědělskou produkci.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, včelíny, krmelce, poseady, kazatelny apod.). Dále je umožněna dopravní a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna druhu kultury nebo zalesňování je umožněno pouze za splnění stanovených podmínek. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů, maringotek a podobně, těžba nerostů některé stavby a zařízení pro zemědělství, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Trvalé kultury (AT) - plochy zemědělských trvalých kultur se vymezují v území se specifickými přírodními podmínkami, v případě obce Lužice jsou to plochy ovocných sadů. Trvalé zemědělské kultury jsou charakteristické dlouhodobou stabilizací pěstované kultury a výškovým parametrem, který výrazně ovlivňuje prostorové členění zemědělské krajiny. Plochy trvalých kultur - ovocné sady jsou oplocené, tzn., že částečně omezují prostupnost území, jedná se však o jednu plochu menšího rozsahu. Součástí plochy mohou být stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako např. seníky, lehké přístřešky a včelíny. Kromě pěstování ovoce jsou sady využívány i k funkcím jako např. pastvina nebo louka kosená na seno. Vzrostlý, extenzivně obhospodařovaný sad je na rozdíl od intenzivní sadovnické velkovýroby svěbytným biotopem, který plní funkci jak ekologickou tak i krajinářskou. Ovocné sady hrají důležitou roli ve formování krajinného rázu.

Lesní všeobecné (LU) – ve správním území obce se nachází lesní celky. Plochy lesní všeobecné zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů. Dále není umožněna na lesních plochách ani výstavba zemědělských staveb. Přípustná pouze výstavba staveb a zařízení zabezpečujících hospodaření v lese a oplocování pouze formou oplocenek. Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů, maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství a těžbu nerostů (vyjma chráněných ložiskových území), oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) – vymezují se v prostorech, kde není možné nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území. To znamená, že mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy.

Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a

protierozní opatření. Je přípustná technická a dopravní infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnice III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů maringotek a podobně, některé stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Prvky územního systému ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory a interakční prvky:

Biokoridor – je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Z tohoto důvodu musí být chráněný především z hlediska zachování jeho průchodnosti. Umožněny jsou nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, ale pouze za stanovených podmínek. Dále vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a dalším opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Oplocenky za podmínky, že nebudou vytvářet migrační bariéry. Nepřípustné jsou veškeré jevy uvedené jako nepřípustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínky jsou navíc uvedeny jako nepřípustné např. činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny, dále změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily kontinuitu prvků.

Biocentrum – je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Biocentra musí být ochráněna zejména z důvodu zachování dosaženého stupně ekologické stability, přípustná jsou v podstatě jen opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES. Umožněny jsou nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, ale pouze za stanovených podmínek. Dále vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a dalším opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Oplocenky za podmínky, že nebudou vytvářet migrační bariéry. Nepřípustné jsou veškeré jevy uvedené jako nepřípustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínky jsou navíc uvedeny jako nepřípustné např. činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny, dále změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení biocenter.

Prvky ÚSES jsou vymezeny jako soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů z důvodu udržení přírodní rovnováhy. Podmínky pro využití ploch, které jsou územním plánem vymezeny pro plnění funkce ÚSES, jsou nastaveny za účelem zachování, případně zvyšování ekologické stability. Podmínky jsou stanoveny současně s ohledem na zachování funkčnosti biocenter a biokoridorů, resp. jejich funkce nesmí být do budoucna potlačena.

Smyslem ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních přirozených funkcí krajiny – ekologické stability.

Pro plochy nezastavěného území platí podmínka vyplývající z AZÚR – nepřípustné využití: záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. Tím je myšleno mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry vymezeny. Ve stanovených podmínkách jsou zohledněny zásady zakotvené v AZÚR.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SYSTÉMU ÚSES

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Podmínky pro využití ploch zařazených do ÚSES mají 2 základní funkce:

- zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES;
- zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Na jejich základě je omezeno právo vlastnické tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní Listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává právo na stávající využití území zachováno. Stanovené podmínky jsou podkladem pro správné řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a nepřipustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Původní rozsah lokálního biocentra LBC.PT101 Lužické sedlo byl územním plánem zmenšen (po úpravě 3,08 ha), tak aby mohla být umožněna zástavba podél místní komunikace v návaznosti na zastavěné území sídla. Je zde uvažováno s realizací maximálně dvou hlavních staveb pro bydlení (plochy Z.1-SV, Z.1-SX). Dále je biocentrum zmenšeno v jižní části, kde vlastník pozemku uvažuje s intenzivním hospodařením na svých pozemcích. Funkčnost prvku po úpravě zůstane zachována.

Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevádí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Prvky navržené k vymezení

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.

ODŮVODNĚNÍ PROSTUPNOSTI KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna zejména stabilizací a doplňováním sítě místních a účelových komunikací, polních a lesních cest, pěších tras a cyklotras.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Protože územním plánem nejsou navrhována konkrétní protipovodňová a protierozní opatření, je jejich realizace umožněna v podmínkách pro využití všech ploch. Tím je zajištěna možnost realizace jak přírodě blízkých opatření, tak i technických opatření.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán vymezuje jednu plochu pro individuální rekreaci v blízkosti Lužického potoka a Lužického rybníka. Plocha souvisí s rozvojem navazujících ploch pro podnikání s koňmi.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé řešené území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Dále je děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým plochám, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, jsou stanoveny podmínky jejich využití.

Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejícími, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě v souvisejícím správním řízení.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty území při respektování následujících zásad:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Územním plánem se stanovují podmínky s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití:

Hlavní využití určuje převažující účel využití a jeho charakter.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

PODMÍNKY STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

- INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP stanoveno maximální procento intenzity využití stavebních pozemků, které bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby. Může nastat situace, že na některých existujících zastavěných pozemcích je stanovena intenzita již překročena. V takových případech může zůstat překročena, avšak nesmí být dále zhoršována.

V některých případech (jako je např. ekonomická náročnost nebo nevyhovující konstrukce), kdy není vhodná rekonstrukce nevyhovujících staveb, je nutné odstranění a výstavba nové stavby. Za předpokladu dodržení nově stanovené intenzity by však mohlo dojít k negativnímu ovlivnění charakteru stávající zástavby. Z toho důvodu je umožněno, aby např. při zbourání části vesnického statku, který má v současné době procento zastavění 80 %, mohla být tato ubouraná část nově dostavěna, avšak za podmínky, že procento zastavění nepřesáhne původních 80 %.

- VELIKOST STAVEBNÍCH PARCEL

Jedná se o minimální výměru vymežované stavební parcely pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla a jeho historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních parcel je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. U některých navržených ploch se na základě posouzení nestanovuje velikost stavební parcely výměrou v metrech, ale maximálním možným hlavních staveb na ploše.

Velikost stavebních parcel pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území.

- VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při případných stavebních úpravách. Výšková hladina zástavby je určena buď maximálním možným počtem podlaží staveb, nebo výškou v metrech, popřípadě kombinací obojího. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky a z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

- STŘECHA

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Řešení ÚP Lužice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Obec Lužice se nachází v zajímavém přírodním prostředí a stává se dobrým místem pro klidné a zdravé bydlení, se zázemím volné přírody a dobrou dopravní dostupností. Vzhledem k předpokládanému nárůstu požadavků na trvalé bydlení jsou územním plánem vymezeny zejména plochy smíšené obytné venkovské (s možností víceúčelového využití).

Na základě požadavků byly vymezeny plochy smíšené obytné venkovské a smíšené obytné jiné - ekofarma, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídla pro zástavbu poskytují. Ne vždy dojde k dohodě mezi současným vlastníkem pozemku a budoucím stavebníkem, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech. V územním plánu je samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu.

Plochy navržené k zástavbě pro bydlení jsou v celém řešeném území situovány v návaznosti na plochy zastavěné, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Plochy smíšené obytné jsou navrženy s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smišené obytné venkovské (SV)

Z.1-SV - zastavitelná plocha navazující (spolu s plochou veřejných prostranství) na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. Plocha vymezená pro jednu hlavní stavbu rozšiřuje zastavěné území s obytnou funkcí podél silnice III. třídy. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF se neprovádí, plocha je na ostatní ploše.

Z.2-SV - zastavitelná plocha ležící uvnitř zastavěného území v centrální části sídla Lužice. Plocha pro max. dvě hlavní stavby, vhodně doplňuje a uceluje celé sídlo. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný i z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF se neprovádí, plocha leží na nezemědělské půdě.

Z.5-SV - zastavitelná plocha zčásti uvnitř zastavěného území sídla Lužice. Plocha pro dvě hlavní stavby vhodně doplňuje a uceluje půdorys sídla. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdách se III. a IV. třídou ochrany ZPF.

Z.6-SV - zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území sídla Lužice. Plocha vhodně vyplňuje prostor mezi zástavbou s obytnou funkcí. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků,

je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdách s II. a III. třídou ochrany ZPF.

Smíšené obytné jiné - ekofarma (SX)

Z.1-SX - zastavitelná plocha ležící západně od sídla Lužice. Plocha pro ekofarmu navazuje na zastavěné území. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdách s III. třídou ochrany ZPF, část plochy je na nezemědělské půdě.

Z.3-SX - zastavitelná plocha ležící severně od sídla Lužice. Plocha pro ekofarmu navazuje, spolu se související plochou zemědělské výroby, na zastavěné území. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdách se IV. a V. třídou ochrany ZPF.

Rekreace individuální (RI)

Z.7-RI - zastavitelná plocha situovaná do blízkosti Lužického potoka a Lužického rybníka. Plocha určená především pro krátkodobé ubytování souvisí se zastavitelnou plochou VZ, která rozšiřuje stávající plochu určenou pro podnikání s koňmi. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdě s III. třídou ochrany ZPF.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Z.1-PU - zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. Plocha souvisí s návrhem navazující zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské a vhodně vyplňuje prostor limitovaný ochranným pásmem elektrického vedení a trafostanice a kulturní sakrální hodnotou (křížem). Zábor ZPF je prováděn na půdě s III. třídou ochrany ZPF, část plochy leží na nezemědělské půdě.

Vodní hospodářství (TW)

Z.2-TW - zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území sídla Lužice. Jedná se o plochu pro vybudování vrtu, včetně souvisejících technologií. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Záměr podporuje rozvoj území v oblasti zásobování vodou. Zábor ZPF se neprovádí, plocha se nachází na nezemědělské půdě.

Z.4-TW - zastavitelná plocha ležící severně od zastavěného území sídla Lužice. Jedná se o plochu určenou pro likvidaci odpadních vod. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Záměr podporuje rozvoj území v oblasti technické infrastruktury. Zábor ZPF se neprovádí, plocha se nachází na nezemědělské půdě.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

V řešeném území je zastoupena zemědělská výroba - plochy využívané pro podnikání s koňmi - jízďárna.

Z.3-VZ - zastavitelná plocha ležící uvnitř zastavěného území sídla Lužice. Jedná se o plochu pro podnikání s koňmi - zejména umístění stájí. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdě s IV. třídou ochrany ZPF.

Z.7-VZ - zastavitelná plocha navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území sídla, na území se stejným způsobem využití. Jedná se o plochu pro podnikání s koňmi, stavby technického charakteru, jako např. přístřešky, sklady a dílny. Návrh navazuje na stávající plochu se stejným způsobem využití, kterou rozšiřuje směrem od sídla. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdě s III. třídou ochrany ZPF.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází silnice III. třídy - **III/12252**. Stav komunikace je na průtahu sídlem Lužice hodnocen jako výborný, úsek od sídla západním směrem je vyhovující.

Silnice III. třídy je doplněna sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmě z grafické části. Jejich šířkové parametry jsou většinou nevyhovující, v zastavěném území bez chodníků. Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranství.

DRÁŽNÍ DOPRAVA

Řešeným územím neprochází železnice.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnice III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice a železnice.

V řešeném území je nízká intenzita provozu. Sčítání intenzity dopravy (počet vozidel, která projedou určitým úsekem za danou jednotku času) nebylo provedeno.

TURISTIKA A CYKLOTURISTIKA

Obec Lužice umožňuje celoroční využití pro sport a turistiku. V letních měsících se jedná hlavně o pěší a cyklistickou turistiku a hipoturistiku.

Stávající turistická trasa:

- U Pekla - Jaronín (modrá)

Stávající cykloturistické trasy:

- 1104 Němčice - Petrův Dvůr
- 1103 Netolice - Lhenice

Stávající naučná cyklotrasa:

- Historická krajina Netolicka
- Ovocnářská cyklotrasa

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

- **odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Obcí Lužice prochází Lužický potok a pravostranný bezejmenný přítok Bezdrevského potoka. Tyto vodní toky nemají stanovená záplavová území. (Do řešeného území hraničně zasahuje pouze hranice

záplavového území Q_{100} a aktivní zóna Bezdrevského potoka.). Jihovýchodně od sídla se nachází Lužický rybník a západně od sídla jedna menší vodní plocha a jedna zamokřená plocha.

- zásobování pitnou vodou

V obci Lužice není vybudován vodovod. Trvale i přechodně bydlící obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou především z domovních a obecních studní. Množství vody v těchto studních je dostatečné. Kvalita vody je nevyhovující.

- zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť, kterou provozuje obec Lužice. Převážná část odpadní vody je předčištěna v septicích a dále odtéká do kanalizace. Kanalizační stoky jsou provedeny z betonových trub DN 300, 400 a 500, které ústí přes meliorační stoku do recipientu.

Územní plán vymezuje plochu určenou pro likvidaci odpadních vod. Bude se jednat o výstavbu centrální kořenové čističky odpadních vod.

Hlavními odpadními vodami sídel jsou splaškové vody z domácností, občanské vybavenosti a rekreace. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Veškerá znečištění produkovaná zemědělskou živočišnou výrobou v sídle jsou skladována v bezodtokových jímkách a plochách a používána jako hnojivo na zemědělsky využívaných pozemcích.

Dešťové vody sídel jsou z území odváděny jednotnou kanalizací do recipientu.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

- zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází vedení vysokého napětí 22 kV. Stávající transformovna je napojena odbočkami volného vedení 22kV. Stávající kmenové linky i odbočky 22kV mají rezervu výkonu a jsou již téměř všechny rekonstruovány na betonové sloupy.

Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

V řešeném území je jedna trafostanice zásobující zastavěné území sídla Lužice. Toto zařízení je v dobrém stavu a vyhovuje současným požadavkům pro pokrytí stávajících odběrů. Stávající trafostanice má rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v její blízkosti. S ohledem na další rozvoj sídla bude v případě potřeby provedeno její posílení výkonnějším typem, popř. doplněním novými trafostanicemi.

Vedení NN je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření příslušného distributora.

- zásobování plynem

Správní území obce není v současné době plynofikováno.

- zásobování teplem

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

V území mohou být využívány alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů, apod.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VT.1V	Plocha vymezená za účelem vybudování vrtu včetně stavby pro technologii k úpravě vody. Důvodem je absence obecního vodovodu a nevyhovující kvalita vody ve studních. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.

VT.1K	Plocha vymezená za účelem zajištění likvidace odpadních vod. Důvodem je nevyhovující současná koncepce likvidace odpadních vod. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
--------------	---

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.**

V řešeném území jsou stanovené hranice záplavových území vodních toků Polečnice a Chvalšinský potok - Q_{100} a aktivní zóna záplavového území.

- **zóny havarijního plánování.**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty vzniklých při mimořádné události. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. školských, v ubytovnách, penzionech, tělocvičnách, kulturních domech apod.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce.**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.**

Bude řešeno dle Krizového plánu kraje a Krizového plánu příslušné obce s rozšířenou působností. Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.**

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov – staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.**

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou.**

Bude zajištěno vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Dle orientační mapy radonového indexu podloží se obec Lužice nachází na území s převážně středním radonovým indexem, částečně nízkým a v menší míře vysokým radonovým indexem.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Významný krajinný prvek.

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

PLOCHY LESNÍ

Významný krajinný prvek.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Lužice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Vodní tok Bezdrevský potok má stanovenou hranici záplavového území Q₁₀₀ a hranici aktivní zóny, do správního území obce Lužice zasahuje pouze hraničně.

CHRÁNĚNÁ LOŽISKOVÁ ÚZEMÍ

Řešeného území se okrajově dotýká chráněné ložiskové území:

Název	Číslo ložiska	Surovina	Typ
Hrbov u Lhenic	26680000	polodrahokamy vltavínonosná hornina	stav

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice III. třídy. Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nachází dešťové kanalizační stoky včetně ochranných pásem. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu.

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1 kV do 35 kV včetně - vodiče bez izolace - 7 m (respektive 10 m)

- vodiče s izolací základní - 2 m

- závěsná kabelová vedení - 1 m

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m (respektive 10 m) od objektu.

OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optické telekomunikační kabely, radioreléové trasy a elektronická komunikační zařízení.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES lokální úrovně. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona - údolní nivy.

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nachází tato nemovitá kulturní památka:

Rejst. číslo ÚSKP	Kategorie a název	Lokalizace
22280/3-3662	výklenková kaple	u staré cesty do Netolic

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy:

ID SAS	Název UAN	Kategorie
20638	Lužice - středověké a novověké jádro vsi	II

OCHRANNÁ PÁSMA RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU

Celé řešené území se nachází v OP radiolokačního prostředí České Budějovice. Ve vymezeném území radiolokačního prostředí lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, zastoupeno VUSS Pardubice.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

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

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

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných ÚAP pro správní obvod obce s rozšířenou působností (*dále jen „ORP“*) Prachatic vyplývá, že na základě bodového vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek je životní prostředí (environmentální pilíř) hodnoceno kladně (1 bod), hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) je hodnocen rovněž kladně (1 bod) a soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) je hodnocena záporně (-4 body).

Z hlediska životního prostředí je nejhůře hodnocena zejména malá ekologická stabilita, málo kvalitní půda a nízký podíl lesů, z hlediska hospodářského rozvoje je problémem úbytek obyvatel, starší bytový fond, nedostatečná dopravní infrastruktura a nedostatek pracovních míst a soudržnost společenství obyvatel území je negativně hodnocena z důvodu nízké hustoty zalidnění, úbytku počtu obyvatel a stárnutí obyvatel, nedostupnost mateřské školy a občanské vybavenosti vůbec a nedostatečný potenciál pro individuální rekreaci.

Na základě hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem územního plánu podpořit dobré hodnocení všech tří pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které požívají zvláštní ochrany. V nezastavěném území je umožněna realizace malých vodních ploch a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepožívají legislativní ochrany ale je třeba je chránit;

- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj obce vybudováním kanalizační sítě a systémovým řešením čištění odpadních vod;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém řešeném území;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné;
- v územním plánu byla při vymezování zastavitelných ploch zohledněna kvalita zemědělské půdy a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro zemědělskou výrobu, které by mohly svým provozem zatěžovat okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do okolních měst, kde je větší nabídka pracovních příležitostí;
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- ÚP vymezuje dostatečné množství atraktivních rozvojových ploch smíšených obytných venkovských. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V řešeném území se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel v území zajištěny podmínky pro:

- zlepšení věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (navýšením stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru);
- rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých hlavních centrech);
- využití turisticko-rekreačního potenciálu vyplývajícího z přírodního zázemí. Pro účely rekreace je umožněno využít i stávající bytový fond. Jsou respektovány stávající turistické a cykloturistické trasy a umožněn další rozvoj cestovního ruchu.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace, výroby, zeleně aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 9. 2023 dle § 58 stavebního zákona na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále též jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených doplňujících průzkumů a rozborů.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec Lužice nemá do současné doby zpracovaný územní plán, byl rozvoj soustředěn pouze v zastavěném území a jeho blízkém okolí. Hranice zastavěného území byla na žádost obce stanovena a vydána opatřením obecné povahy. Na základě přechodného ustanovení § 188a stavebního zákona byl tedy možný rozvoj obce, i když územní plán neměla. V zastavěném území však byly realizovány pouze doplňkové stavby ke stavbám hlavním, jako např. garáže, bazény, přístřešky apod., a dá se říct, že rozvoj obce Lužice stagnoval.

Zastavěné území je územním plánem aktualizováno a vymezeno jako jeden hlavní kompaktní celek sídla Lužice a dvě zastavěná území drobného rozsahu. S ohledem na účelné využití zastavěného území byly z hlediska prostorového uspořádání stávající zástavby územním plánem vytipovány plochy, které jsou vhodné pro novou zástavbu (převážně obytnou), což povede k zarovnání a ucelení současného půdorysu sídla.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené územním plánem jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, a to za podmínky ochrany hodnot území.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vzhledem ke skutečnosti, že obec Lužice nemá do současné doby zpracovaný územní plán, se na území obce nenachází žádné zastavitelné plochy. Z Rozboru udržitelného rozvoje území ORP Prachatice vyplývá, že obec Lužice patří mezi obce s mimořádně nízkou hustotou zalidnění a úbytkem obyvatel (pokles počtu obyvatel od roku 1991), je zde vysoká míra stáří bytového fondu, obtížná dostupnost občanského vybavení, nedostatečná dopravní infrastruktura, nedostatečný potenciál pro individuální rekreaci a vysoký počet obyvatel dojíždějících za prací do jiné obce.

Územní plán Lužice si klade za cíl racionalizaci funkčního a prostorového uspořádání území. Vytváří předpoklady umožňující výstavbu a trvale udržitelný rozvoj spočívající v nalezení vyváženého vztahu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a pro společenství lidí obývajících toto území. ÚP Lužice má snahu naplnit potřeby současné generace tak, aby umožnil udržet stálou, nebo vyšší životní úroveň budoucích generací. To vše s ohledem na ochranu veškerých hodnot území, které jsou ÚP rovněž definovány.

Obec Lužice je převážně obytného charakteru, ale je zde zastoupena i podnikatelská aktivita, zejména podnikání s koňmi. Vzhledem k tomu, že je zde i poměrně vysoká hustota turistických a cykloturistických tras, má toto území předpoklad pro rekreační využití.

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro nové způsoby využití území vybraných ploch na základě prověření záměrů zejména soukromých vlastníků pozemků. To vše s ohledem na účelné využití a charakter zastavěného území. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Proto jsou navrženy především plochy smíšené obytné s víceúčelovým využitím. Záměry na výstavbu vychází z konkrétních požadavků investorů na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

Konkrétně se jedná o návrh čtyř ploch smíšených obytných venkovských (Z.1-SV, Z.2-SV, Z.5-SV, Z.6-SV) a dvou ploch smíšených obytných jiných - ekofarma (Z.1-SX, Z.3-SX), jedné plochy rekreace individuální (Z.7-RI), jedné plochy veřejných prostranství všeobecných (Z.1-PU), dvou ploch vodního hospodářství (Z.2-TW, Z.4-TW) a dvou ploch výroby zemědělské a lesnické (Z.3-VZ, Z.7-VZ). Plochy jsou situovány uvnitř zastavěného území nebo v přímé návaznosti na zastavěné území. Výjimku tvoří plocha určená pro čištění odpadních vod (Z.4-TW), jejíž poloha dále od sídla je dána účelem využití a nutností blízkosti recipientu.

Co se týká nárůstu počtu obyvatel, je v územním plánu uvažováno s výstavbou cca osmi objektů pro bydlení, tzn., že dojde k nárůstu o pouze cca 24 obyvatel (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD).

Plněním územního plánu dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení (s možností víceúčelového využití), čímž budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje, a tím bude zmírněn i současný trend úbytku počtu trvale žijících obyvatel.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Lužice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou rozvojové plochy navržené územním plánem (zastavitelné plochy). Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

Ve správním území obce Lužice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí těchto údajů se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Třídy jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

K. Ú. LUŽICE U NETOLIC

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Smíšené obytné venkovské - SV												
Z.1	Smíšené obytné venkovské	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.					-	-	-	-	-	
Z.2	Smíšené obytné venkovské	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.					-	-	-	-	-	
Z.5	Smíšené obytné venkovské	0,27	0	0	0,05	0,22	0	-	-	-	-	
Z.6	Smíšené obytné venkovské	0,33	0	0,28	0,05	0	0	-	-	-	-	
Smíšené obytné venkovské - celkem		0,60	0	0,28	0,10	0,22	0					
Smíšené obytné jiné - ekofarma - SX												
Z.1	Smíšené obytné jiné - ekofarma	0,26	0	0	0,26	0	0	-	-	ANO	-	-
Z.3	Smíšené obytné jiné - ekofarma	0,44	0	0	0	0,39	0,05	-	-	ANO	-	-
Smíšené obytné jiné - ekofarma - celkem		0,70	0	0	0,26	0,39	0,05					
Rekreace individuální - RI												
Z.7	Rekreace individuální	0,66	0	0	0,66	0	0	-	-	-	-	-
Rekreace individuální - celkem		0,66	0	0	0,66	0	0					
Veřejná prostranství všeobecná - PU												
Z.1	Veřejná prostranství všeobecná	0,04	0	0	0,04	0	0	-	-	ANO	-	-

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Veřejná prostranství všeobecná - celkem		0,04	0	0	0,04	0	0					
Vodní hospodářství - TW												
Z.2	Vodní hospodářství	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.	-	-	-	-	-	-	-	ANO	-	-
Z.4	Vodní hospodářství	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.	-	-	-	-	-	-	-	ANO	-	-
Vodní hospodářství - celkem		0	0	0	0	0	0	0				
Výroba zemědělská a lesnická - VZ												
Z.3	Výroba zemědělská a lesnická	0,13	0	0	0	0,13	0	-	-	ANO	-	-
Z.7	Výroba zemědělská a lesnická	0,21	0	0	0,21	0	0	-	-	-	-	-
Výroba zemědělská a lesnická - celkem		0,34	0	0	0,21	0,13	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,34	0	0,28	1,27	0,74	0,05					

Navrhované plochy v ÚP Lužice si vyžádají celkový zábor 2,34 ha zemědělského půdního fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP NENÍ UVAŽOVÁNO SE ZÁBOREM POZEMKŮ URČENÝCH PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL) ANI S NÁVRHEM PLOCH VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

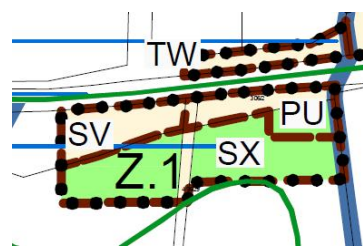
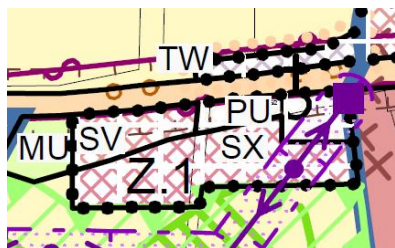
ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH PLOCH

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Obec Lužice má dobrou návaznost na město s vyšší občanskou vybaveností a přitom nabízí klidné prostředí pro život. Počet obyvatel v obci Lužice je konstantní. Od územního plánu se očekává, že vymezení návrhových ploch podnítl nárůst obyvatel.

Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Největší podíl záboru ZPF tvoří navržené plochy smíšené obytné venkovské z důvodu rozvoje sídla.

Zastavitelná plocha Z.1



- **Zastavitelná plocha Z.1** se nachází na západním okraji sídla Lužice. Navazuje na zastavěné území.
- **Plocha smíšená obytná venkovská SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování jedné hlavní stavby s obytnou funkcí. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.
- **Smíšené obytné jiné - ekofarma SX** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování hlavní stavby s obytnou funkcí a zároveň doplňkových staveb pro zemědělské využití. Plocha navazuje na zastavěné území a je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se částečně nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se průměrnou produkční schopností, kterou je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití a částečně na nezemědělské půdě.
- **Plocha veřejná prostranství všeobecná PU** je vymezena z důvodu ochrany prostoru se stávající sakrální stavbou a z důvodu umožnění vybudování dopravního napojení plochy SX na stávající komunikaci. Plocha se částečně nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se průměrnou produkční schopností, kterou je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití a částečně na nezemědělské půdě.

Zastavitelná plocha Z.2



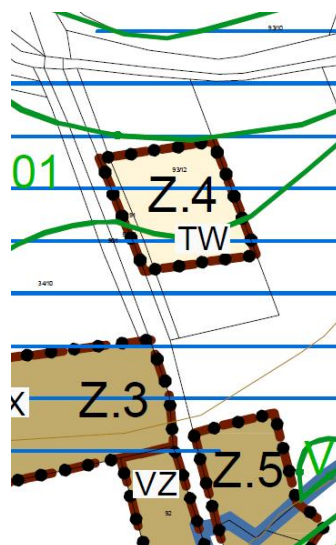
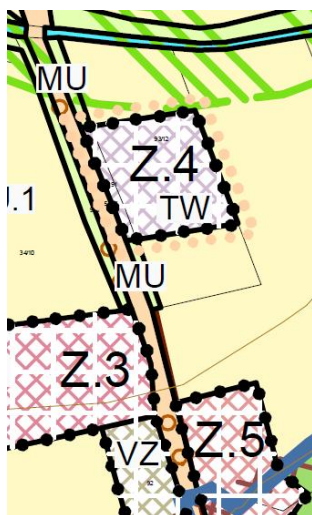
- **Zastavitelná plocha Z.2** se nachází na západním okraji sídla Lužice.
- **Plocha smíšená obytná venkovská SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena pro dvě hlavní stavby s obytnou funkcí. Nachází se v zastavěném území a vhodně ho doplňuje. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Na parcele historicky stála stavba, po které zbyla jen zeď na severním okraji parcely. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.
- **Plocha vodní hospodářství TW** je vymezena za účelem vybudování vrtu, včetně souvisejících technologií. Navazuje na zastavěné území a je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Záměr podporuje rozvoj území v oblasti zásobování vodou. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.

Zastavitelná plocha Z.3



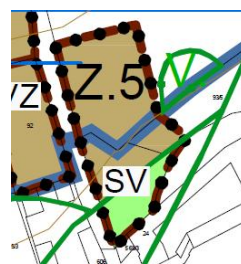
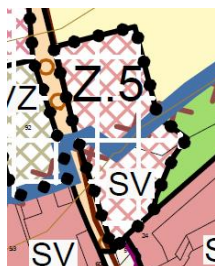
- **Zastavitelná plocha Z.3** se nachází na severním okraji sídla Lužice, navazuje na zastavěné území.
- **Plocha smíšená obytná jiná – ekofarma SX** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování hlavní stavby s obytnou funkcí a zároveň doplňkových staveb pro zemědělské využití související s chovem koní. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. V současné době je plocha využívána pro výběh koní a drezúru. Plocha se částečně nachází na půdě se IV. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely a částečně na půdě s V. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfnní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožované, tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné.
- **Plocha výroba zemědělská a lesnická VZ** je vymezena za účelem vybudování staveb a zařízení pro potřeby podnikání s koňmi. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu a návaznosti na sousední pozemky, které také slouží pro podnikání s koňmi. Plocha se nachází na půdě se IV. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Zastavitelná plocha Z.4



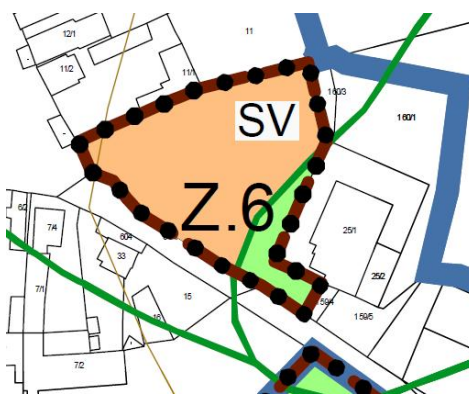
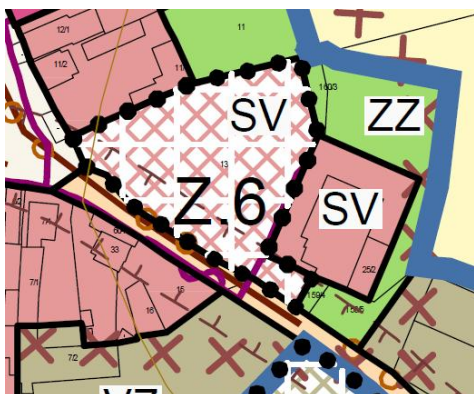
- **Zastavitelná plocha Z.4** se nachází severně od sídla Lužice, nenavazuje na zastavěné území.
- **Plocha vodní hospodářství TW** je vymezena za účelem likvidace odpadních vod, a to v dostatečné vzdálenosti od sídla, aby nedošlo k narušení chráněných vnitřních a vnějších prostor negativními vlivy. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu a recipient. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.

Zastavitelná plocha Z.5



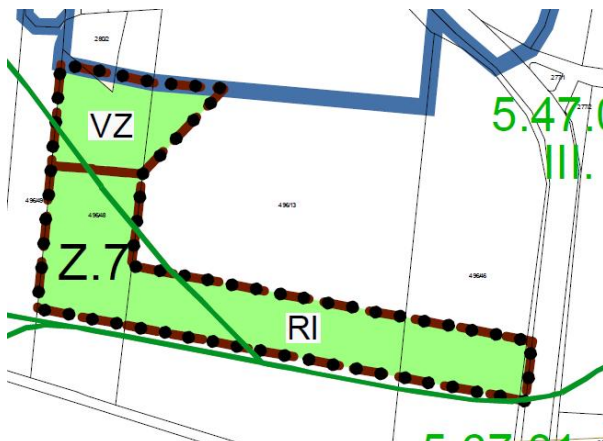
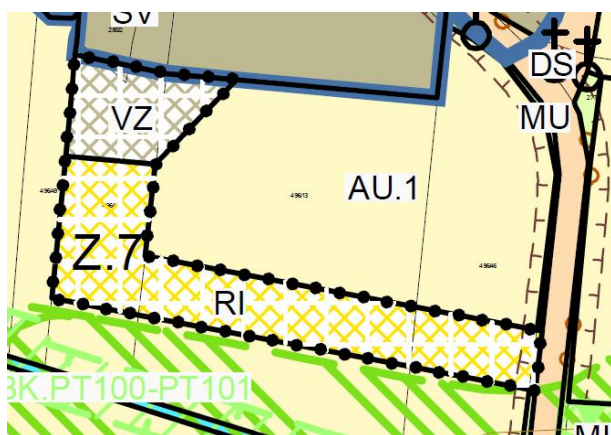
- **Zastavitelná plocha Z.5** se nachází v severní části sídla, uvnitř zastavěného území.
- **Plocha smíšená obytná venkovská SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování dvou hlavních staveb s obytnou funkcí. Vhodně vyplňuje zastavěné území. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se částečně nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se průměrnou produkční schopností, kterou je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití a částečně na půdě se IV. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Zastavitelná plocha Z.6



- **Zastavitelná plocha Z.6** se nachází ve východní části sídla, uvnitř zastavěného území.
- **Plocha smíšené obytné venkovské SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování jedné hlavní stavby s obytnou funkcí. Vhodně vyplňuje prostor mezi zástavbou s obytnou funkcí. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Nachází se na půdě II. a III. třídy ochrany ZPF. Návrh vhodně doplňuje zastavěné území, a i když se jedná o kvalitní půdu vhodnou k zemědělským účelům, tak území je využíváno jen jako zahrada a z části jako sad a tedy neslouží k zemědělským účelům, a svým umístěním ani do budoucna není možné tuto plochu k zemědělským účelům využít, jedná se o parcelu uprostřed sídla. Realizací záměru tedy nedojde ke zmenšení ploch zemědělsky využívaných.

Zastavitelná plocha Z.7



- **Zastavitelná plocha Z.7** se nachází u jihovýchodního okraje sídla, navazuje na zastavěné území.
- **Plocha výroba zemědělská a lesnická VZ** je vymezena za účelem vybudování staveb souvisejících s podnikáním s koňmi. Jedná se o rozšíření stabilizované plochy se stejným způsobem využití. Návrh je dále vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se nachází částečně na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se průměrnou produkční schopností, kterou je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití a částečně na nezemědělské půdě.
- **Plocha rekreace individuální RI** je vymezena za účelem vybudování objektů pro rekreační krátkodobé ubytování související s navazující plochou VZ, která je určena pro podnikání s koňmi. Návrh je dále vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se nachází na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě vyznačující se průměrnou produkční schopností, kterou je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ

Navrhované plochy v ÚP Lužice si vyžádají celkový zábor 2,34 ha zemědělského půdního fondu.

Obec nemá platný územní plán, proto se jedná o první vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj sídla. Všechny navržené plochy vycházejí z podnětu vlastníků, proto se dá předpokládat, že díky nově vymezeným

plochám dojde k nárůstu počtu obyvatel. Celkem je vymezena plocha pro 8 hlavních staveb s bytovou funkcí. Jedná se o žádoucí nárůst bytového fondu a obyvatel.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno po veřejném projednání

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

VÝKRESOVOU ČÁST:

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000