



# ÚZEMNÍ PLÁN LUŽICE

katastrální území Lužice u Netolic  
TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

Datum: září 2024

Paré číslo:

**1**



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

ÚZEMNÍ PLÁN BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ 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	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE ING. ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	ZASTUPITELSTVO OBCE LUŽICE
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

# Obsah

<b>ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	3
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	4
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s územní studií krajiny .....	5
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 .....	9
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ...	10
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	11
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	16
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	16
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	16
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	16
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	39
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	40
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	40
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	47
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	47
q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....	48
r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	52

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

### Rozhodnutí o pořízení

O pořízení nového územního plánu Lužice rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn (dále jen „stavební zákon“), Zastupitelstvo obce Lužice dne 21.4.2023 usnesením č. 02/2023.

Pořizovatelem územního plánu Lužice je v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Lužice, který zajistil uzavřením smlouvy s Projektovým ateliérem AD s.r.o. splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost, neboť uvedený ateliér zaměstnává osobu oprávněnou k pořizování územně plánovací dokumentace – Ing. arch. Jindřišku Kupcovou.

Zpracovatelem územního plánu Lužice se stal Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice.

### Návrh zadání

Na základě rozhodnutí o pořízení územního plánu zpracoval pořizovatel v souladu s § 47 stavebního zákona návrh zadání územního plánu Lužice a tento návrh zadání dle zákona projednal. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu zadání byla na úřední desce obce v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona zveřejněna po dobu 30 dní, konkrétně od 21.6.2023 do 21.7.2023. Veřejná vyhláška i návrh zadání byly zveřejněny ve stejný časový úsek, též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dále byl návrh zadání v souladu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a oprávněným investorům.

Příslušné orgány ochrany životního prostředí dle § 47 odst. 3 stavebního zákona neuplatnily požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území.

Dále byly k návrhu zadání uplatněny požadavky dotčených orgánů a připomínky veřejnosti, jejichž soupis (včetně vyhodnocení) je součástí spisového materiálu k pořízení územního plánu Lužice.

Zadání upravené dle uplatněných stanovisek a požadavků bylo předloženo Zastupitelstvu obce Lužice dne 18.8.2023. Zastupitelstvo obce usnesením č. 5/2023 projednané a upravené zadání územního plánu schválilo. Na stejném zasedání zvolilo Zastupitelstvo obce Lužice určeného zastupitele pro práci s pořizovatelem paní starostku Janu Svobodovou.

### Společné jednání

Na základě schváleného zadání zpracoval projektant návrh územního plánu Lužice ke zveřejnění a společnému projednání.

Veřejná vyhláška oznamující společné jednání o návrhu územního plánu byla na úřední desce obce v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona zveřejněna dne 18.11.2023. Veřejná vyhláška i návrh územního plánu byly zveřejněny ve stejný časový úsek, též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dále byl návrh územního plánu v souladu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a oprávněným investorům.

Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 12.12.2023 v 10:00 v budově obecního úřadu v Lužicích.

K návrhu územního plánu byly uplatněny požadavky dotčených orgánů a připomínky veřejnosti, jejichž soupis (včetně vyhodnocení) je součástí spisového materiálu k pořízení územního plánu Lužice. Požadavky obdržené v zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Bylo obdrženo 11 stanovisek a 3 připomínky. Na základě nesouhlasných stanovisek Krajského úřadu Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví – Oddělení ZPF, SEA a CITES (dále jen „KÚ JČK – ZPF“), Městský úřad Prachatice – Odbor životního prostředí (dále jen „MÚ – OŽP“) byly svolány **dohodovací jednání**.

Dohodovací jednání s KÚ JČK – ZPF bylo svoláno dne 5.2.2024 a závěrem byla podepsána dohoda. Závěrem dohody byl požadavek na úpravu dokumentace.

Dohodovací jednání s MÚ – OŽP bylo svoláno dne 25.3.2024 a závěrem byla podepsána dohoda. Závěrem dohody byl požadavek na úpravu dokumentace.

Dokumentace byla následně předána k **posouzení Krajskému úřadu** – Jihočeský kraj, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Krajský úřad“). Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 15.5.2024 pod č.j. KUJCK 60571/2024, který konstatoval nesoulad z hlediska širších vztahů v rámci ÚP Netolice. Na základě nesouhlasu bylo svoláno dohodovací jednání Krajským úřadem k odstranění nedostatků dne 27.6.2024 bez nutnosti měnit dokumentaci.

Krajský úřad vydal potvrzení o odstranění nedostatků návrhu ÚP Lužice dne 28.6.2024 pod č.j. KUJCK 79675/2024.

### **Veřejné projednání**

Na základě požadavků a uzavřených dohod zpracoval projektant návrh územního plánu Lužice ke zveřejnění a veřejnému projednání.

Veřejná vyhláška oznamující zahájení řízení o návrhu územního plánu Lužice byla na úřední desce obce v souladu s § 52 ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též stavební zákon), zveřejněna dne 28.6.2024. Veřejná vyhláška i návrh územního plánu byly zveřejněny ve stejný časový úsek, též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dále byl návrh územního plánu v souladu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona rozslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a oprávněným investorům.

Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy ÚP Lužice se konalo dne 6.8.2024 ve 10:00 v budově obecního úřadu v Lužicích.

K veřejnému projednání územního plánu byly uplatněny požadavky dotčených orgánů a připomínky veřejnosti, jejichž soupis (včetně vyhodnocení) je součástí spisového materiálu k pořízení územního plánu Lužice. Požadavky obdržené v zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Bylo obdrženo 8 stanovisek, všechna souhlasná.

### **Vydání územního plánu**

O vydání ÚP Lužice rozhodlo zastupitelstvo obce Lužice dne ..... pod usnesením č. ....

Dne ..... byla vyvěšena vyhláška oznamující ve smyslu § 5 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platném znění, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též stavební zákon), v souladu s ustanovením § 172 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), že usnesením zastupitelstva obce Lužice byl vydán Územní plán Lužice formou opatření obecné povahy. Nabytí právní moci je 15. dnem od vyvěšení vyhlášky na úřední desce, tj. dne .....

## **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 Prachatic, obce s rozšířenou působností.

Z hlediska širších vztahů v krajině byla zjištěna chybějící návaznost územního systému ekologické stability na územně plánovací dokumentaci 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.

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. 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 dodržáním 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 zmiřování 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 Q<sub>100</sub>.

- **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 Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.**

<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</b>
--

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 zábory 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**

Do řešeného území nezasahují plochy ani koridory vymezené v PÚR ČR.

- **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 krajin, 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.**

### **VE ZRAZOVANÉM ÚZEMÍ**

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 polohy 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.**

#### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

Soulad územního plánu s Územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence posuzován.

**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**

#### **VYHODNOCENÍ 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 PRIORITY 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 PRIORITY 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 PRIORITY 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.

### VYHODNOCENÍ 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)
Rekreace jiná - ubytování související s jezdeckým (RX)	
Občanské vybavení veřejné (OV)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Plochy veřejných prostranství (§ 7)

Zeleň – zahrady a sady ( <b>ZZ</b> )	Plochy zeleně (§ 7a)
Doprava silniční ( <b>DS</b> )	Plochy dopravní infrastruktury (§ 9)
Vodní hospodářství ( <b>TW</b> )	Plochy technické infrastruktury (§ 10)
Výroba zemědělská a lesnická ( <b>VZ</b> )	Plochy výroby a skladování (§ 11)
Vodní a vodohospodářské všeobecné ( <b>WU</b> )	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13)
Zemědělské všeobecné ( <b>AU, AU.1</b> )	Plochy zemědělské (§ 14)
Trvalé kultury ( <b>AT</b> )	
Lesní všeobecné ( <b>LU</b> )	Plochy lesní (§ 15)
Smíšené nezastavěného území všeobecné ( <b>MU</b> )	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**

V rámci společného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu územního plánu:

<b>DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b>	<b>ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ</b>
Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace
<b>Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, / MPZ/2023/212/1635 / 19.12.2023</b>	Žádné požadavky
<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu / MPO 111358/2023 / 27.11.2023</b>	Souhlasné stanovisko
<b>Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru / MO 975659/2023-1322 / 14.12.2023</b>	Souhlasné stanovisko
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 / KUJCK 147905/2023 / 14.12.2023</b>	
1) Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny	Souhlasné stanovisko
2) Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny	Souhlasné stanovisko
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA, a CITES / KUJCK 138678/2023 / 09.01.2024</b>	Na základě dohodovacího jednání o vypořádání nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů - Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - Oddělení ZPF, SEA a CITES bylo dohodnuto toto řešení:
a) nesouhlasí se zařazením plochy: Z.7 – rekreace individuální	
b) k ostatním návrhovým plochám - není námitek	Na základě doplněného zdůvodnění a předložených podkladů – stavebního povolení pro pískovou jízďárnu o rozměru cca. 70x40m a existenci oddělených výběhů, které navazují na stávající objekt stájí, bylo dohodnuto umožnit výstavbu 5-ti objektů pro účel krátkodobého ubytování pro jezdecký sport, které vhodným způsobem uzavrou jezdecký areál.

	Součástí areálu bude i plocha AU.1 pro výběh koní s funkčním vymezením plocha nezastavitelného území. V územně plánovací dokumentaci bude plocha s rozdílným způsobem využití RI změněna na specifickou plochu, která přesněji vydefinuje funkční využití související s jezdeckým.																									
<b>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje / KHSJC 36717/2023 / 01.12.2023</b>	Souhlasné stanovisko																									
<b>Obvodní báňský úřad / SBS 55890/2023/OBÚ-06 / 12.12.2023</b>	Souhlasné stanovisko.																									
<b>Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje / HSCB- 3656-2/2023 UO-PT / 05.01.2023</b>	Souhlasné stanovisko.																									
<p><b>Státní pozemkový úřad / SPU 004843/2024 / 05.01.2024</b></p> <p>V obvodu obce Lužice, katastrální území Lužice u Netolic, Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice spravuje následující stavby nebo jejich úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen „HOZ“), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění:</p> <table border="1" data-bbox="188 1064 847 1265"> <thead> <tr> <th>název HOZ</th> <th>rok pořízení</th> <th>ID majetku</th> <th>otevřený [km]</th> <th>zakrytý [km]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE I.“ pod názvem „Odpad B“</td> <td>1970</td> <td>2030000109-11201000</td> <td>-</td> <td>0,666</td> </tr> <tr> <td>HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad N“</td> <td>1981</td> <td>2030000504-11201000</td> <td>-</td> <td>0,256</td> </tr> <tr> <td>HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad L“</td> <td>1981</td> <td>2030000507-11201000</td> <td>0,960</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE“ pod názvem „Odpad C“</td> <td>1971</td> <td>2030000515-11201000</td> <td>-</td> <td>0,232</td> </tr> </tbody> </table> <p>Na veřejně přístupné adrese <a href="https://geoportal.spucr.cz/">https://geoportal.spucr.cz/</a> lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ.</p> <p>Jde o zákresy průběhů linií staveb HOZ a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření.</p> <p>V příloze zasíláme situaci s orientačními zákresy HOZ, zakryté HOZ je v situaci vyznačeno modrými liniemi a otevřené HOZ je vyznačeno červenými liniemi.</p> <p>SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) <b>požaduje, aby územním plánem byla uvedena HOZ respektována a aby trasa HOZ byla zpracovatelem územního plánu doplněna do výkresové dokumentace.</b></p> <p>Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh – u zakrytých HOZ v šířce 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od obou břehových hran.</p> <p>V obvodu obce Lužice se dle dostupných informací nachází pozemky odvodněné stavbou vodního díla - podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které</p>	název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený [km]	zakrytý [km]	HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE I.“ pod názvem „Odpad B“	1970	2030000109-11201000	-	0,666	HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad N“	1981	2030000504-11201000	-	0,256	HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad L“	1981	2030000507-11201000	0,960	-	HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE“ pod názvem „Odpad C“	1971	2030000515-11201000	-	0,232	<p>Do grafické části – Výkresu předpokládaných záborů půdních fondů budou zakresleny hlavní odvodňovací zařízení (dále jen „HOZ“).</p> <p>Do textové části v kapitole f) <b>podmínky pro využití ploch – výstupní limity</b> bude doplněno:</p> <p>„Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh – u zakrytých HOZ v šířce 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od obou břehových hran.“</p>
název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený [km]	zakrytý [km]																						
HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE I.“ pod názvem „Odpad B“	1970	2030000109-11201000	-	0,666																						
HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad N“	1981	2030000504-11201000	-	0,256																						
HOZ stavby „GREJNAROV“ pod názvem „Odpad L“	1981	2030000507-11201000	0,960	-																						
HOZ stavby „CHVALOVICE BABICE“ pod názvem „Odpad C“	1971	2030000515-11201000	-	0,232																						

je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Pro bližší informace o HOZ i POZ je možné kontaktovat Bc. Karla Janečka, tel.: +420 724 614 054, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice, Státní pozemkový úřad.

Státní pozemkový úřad dále sděluje, že v katastrálním území Lužice u Netolic byly komplexní pozemkové úpravy již dokončeny a jejich výsledky jsou v návrhu územního plánu zohledněny. Pozemkový úřad vydává toto stanovisko vzhledem k tomu, že výsledky pozemkových úprav slouží jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

### Městský úřad Prachatice, Odbor životního prostředí /

#### ŽP: 73621/2023 / 20.12.2023

Navržená zastavitelná plocha Z.1 (SV – smíšená obytná venkovská a SX – smíšená obytná jiná – ekofarma) je v návrhu územního plánu umístěna do lokálního biocentra LBC PT101 vymezeného autorizovanou osobou dle platné metodiky v Plánu ekologické stability pro ORP Prachatice. Projektant územního plánu nemůže měnit (zmenšovat) takto vymezené biocentrum. Změna vymezeného biocentra je možná pouze na základě posouzení autorizované osoby s řádným odůvodněním. Vzhledem k těmto skutečnostem musí být v návrhu územního plánu vymezeno biocentrum LBC.PT101 v plném rozsahu dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geo Vision Plzeň s.r.o., 2020) a žádné zastavitelné plochy v něm nemohou být navrženy.

V souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Toto však obecně neznamená, že pozemky ležící ve vymezených prvcích ÚSES nemohou být nijak využívány a obhospodařovány. Pro každé biocentrum lze stanovit přípustné využití, které nebude v rozporu s požadavky na jeho ochranu.

S návrhem zastavitelných ploch Z.2, Z.3, Z.4, Z.5 a Z.6 souhlasíme. Nová zástavba musí respektovat

Do grafické části – Výkresu předpokládaných záborů půdních fondů budou zakreslena podrobná odvodňovací zařízení POZ.

Na základě dohodovacího jednání o vypořádání nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu MÚ Prachatice - OŽP bylo dohodnuto toto řešení:

Budou upraveny prvky ÚSES: LBK.PT100-PT101, LBC.PT101, LBK.PT101-081, dle zákresu, který je nedílnou součástí této dohody. Podmínky využití biocentra zůstanou bez úpravy.

V kapitole k) komplexní odůvodnění bude doplněno odůvodnění plochy dle dohody ze dne 5.2.2024.





<p>stávající charakter zástavby v obci a vhodně dotvářet obraz sídla tak, aby byly zachovány přírodní, kulturní i historické hodnoty krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 1 zákona.</p> <p>K návrhu plochy rekreace individuální sdělujeme následující: s ohledem na zachování přírodních, kulturních a historických hodnot krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 1 zákona a s ohledem na zachovaný obraz sídla je umístění 10 hlavních objektů na dané ploše nevhodné. Na přechodu do volné krajiny je vhodná spíše rozptýlená zástavba. Na základě výše uvedeného požadujeme redukci počtu rekreačních objektů, popř. návrh etapizace výstavby rekreačních objektů, aby se předešlo nevhodnému nahodilému umístění těchto objektů. Vodoprávní úřad souhlasí bez připomínek</p>	<p>Na základě dohodovacího jednání o vypořádání nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu MÚ Prachatice - OŽP bylo dohodnuto toto řešení: Bude stanoven nový způsob využití – rekreace jiná (RX), pro kterou budou stanoveny podrobné podmínky využití – hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné využití, zejména související s jezdeckým. Bude stanoven maximální počet objektů pro účel krátkodobého ubytování pro jezdecký sport – 5 objektů. V kapitole k) komplexní odůvodnění bude doplněno odůvodnění plochy dle dohody ze dne 5.2.2024.</p>
<p><b>Obec Lužice / 12.12.2023</b></p> <p>Obec nesouhlasí s vymezením lokálního biocentra LBC.PT101 Lužické sedlo. V návrhu UP Lužice pro společné jednání je nyní navrženo v rozporu s požadavky vlastníků.</p> <p>Jedná se o pozemky navazující na zastavěné území, konkrétně se jedná o p.č. 305/1 a 306/2 Ve Vlastnictví obce Lužice a část pozemku č. 496/31 Ve Vlastnictví paní Ivany Liebl. Původní rozsah lokálního biocentra LBC.PT101 Lužické sedlo je navržen územním plánem zmenšit (po úpravě na plochu 3,08 ha) a to tak, aby mohla být umožněna zástavba podél místní komunikace na výše uvedených pozemcích. Je zde uvažováno s realizací maximálně dvou hlavních staveb pro bydlení (plochy Z.1/SV Z.1/SX). Uvedenou zástavbou nebude zabírána zemědělská půda. Dále je biocentrum zmenšeno V jižní části, kde Vlastník pozemku na základě písemného sdělení, hodlá intenzivně hospodařit na svých pozemcích. Na zbývajících částech zemědělských pozemků však zůstává navržené biocentrum, se kterým rovněž zásadně nesouhlasíme. Žádáme o přepracování navrženého řešení.</p>	<p>Na základě dohodovacího jednání o vypořádání nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu MÚ Prachatice - OŽP bylo dohodnuto toto řešení: Budou upraveny prvky ÚSES: LBK.PT100-PT101, LBC.PT101, LBK.PT101-081, dle zákresu, který je nedílnou součástí této dohody. Podmínky využití biocentra zůstanou bez úpravy. V kapitole k) komplexní odůvodnění bude doplněno odůvodnění plochy dle dohody ze dne 5.2.2024.</p> 
<p><b>Česká geologická služba, Správa oblastních geologů / ČGS-441/23/874*SOG-441/0847/2023 / 18.11.2023</b></p>	<p>Nemá připomínky</p>

Po proběhnutím společném projednání pořizovatel požádal krajský úřad o vydání stanoviska k návrhu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona (k žádosti byla přiložena dokumentace ve verzi pro společné jednání, vyhodnocení připomínek, požadavků dotčených orgánů):

<p><b>DOTČENÝ ORGÁN / C.J. / DATUM</b> Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)</p>	<p><b>ZPŮSOB VYPOŘADÁNÍ</b> Pokyn pro úpravu dokumentace</p>
<p><b>Krajský úřad Jihočeský kraj - Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a</b></p>	<p>a) bez úprav b) územní rezerva plynovodu nadmístního</p>

<p><b>stavebního řádu, Oddělení územního plánování</b>  <b>/ KUJCK 60571/2024 / 15.05.2024</b>          Krajský úřad konstatuje, že návrh ÚP Lužice:          a) je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění,          b) není v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění,          c) koliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí</p>	<p>významu CNZ.Ep/E byla v souladu s aktualizací 4.a AZÚR z dokumentace vypuštěna          c) zajištění návaznosti prvků ÚSES na hranicích s obcí Netolice byla dohodnuta na jednání dne 27. 6. 2024</p> <p>Následně Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, Oddělení územního plánování, pod č.j. KUJCK 79675/2024 ze dne 28.06.2024 vydal potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu ÚP Lužice, v němž posoudil odstranění nedostatků, na které upozornil ve svém stanovisku č.j. KUJCK 60571/2024 ze dne 15. 5. 2024 k návrhu územního plánu Lužice.</p>
--	--

V rámci veřejného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu územního plánu:

<b>DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b> Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	<b>ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ</b> Pokyn pro úpravu dokumentace
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</b> <b>Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000</b> <b>/ KUJCK 93741/2024 / 31.07.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského</b> <b>/ SBS 35912/2024/OBÚ-06 / 30.07.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích archeologické oddělení</b> <b>/ 1660/2024 / 02.07.2024</b> Dotčené území lze označit podle citovaného zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto doporučujeme jednotlivým potenciálním investorům, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.	Doporučení doplněno do textové části odůvodnění.
<b>NET4GAS, s.r.o.</b> <b>/ 7412/24/OVP/N / 01.07.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu / MPO 60380/2024 / 22.07.2024</b> S návrhem ÚP Lužice souhlasíme za podmínky vyjmutí chráněného ložiskového území (CHLÚ) z nepřipustného využití těžby nerostů u ploch lesních ve výrokové části. Změny, k nimž došlo od společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na území obce. Také v návrhu pro veřejné projednání respektuje územní plán CHLÚ č. 26680000 Hrbov u Lhenic (chráněného netěžený dobývací prostor s ukončenou těžbou vltavínů, který se nachází již za	Doplněno do výroku textové části.

hranicemi obce), zasahující do jihozápadního okraje katastru, a nenavrhuje sem žádné rozvojové plochy. Průzkumné území pro živcové a křemenné suroviny č. 200009 Lužice vymezené jižně od sídla, nepředstavuje limit využití území, nicméně stejně rovněž není návrhem ÚP nijak dotčeno. V odůvodnění je CHLÚ správně vyjmutu z nepřípustného využití těžby nerostů u ploch lesních, ovšem požadujeme jeho vyjmutí i ve výrokové části.	
<b>Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, / MPZ/2024/210/2400 / 29.07.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Státní pozemkový úřad / SPU 298164/2024 / 30.07.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Česká geologická služba, Správa oblastních geologů / ČGS-441/24/571*SOG-441/0569/2024 / 06.08.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.
<b>Krajský úřad Jihočeský kraj - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES / KUJCK 96847/2024 / 08.08.2024</b>	Souhlasí bez připomínek.

#### **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.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku ze dne 14.12.2023 č.j. KUJCK 147905/2023 konstatuje, že Uvedený návrh územního plánu Lužice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. V témže stanovisku konstatuje, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny

#### **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.

**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 USES, 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 zarovnění 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 koncepte 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 koncepte zásobování elektrickou energií vyhovuje do budoucna. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny.

Z oblasti zásobování plynem není uvažováno s plynifikací obce.

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

Stávající koncepte 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 koncepte 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 30 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 zapracovány problémy k řešení.

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

**A.5 další požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

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

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

V řešeném území nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

**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**

Variantské 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, jeho prováděcími vyhláškami a s ostatními právními předpisy. Územní plán bude vydán formou opatření obecné povahy.

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. Doplnkově 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 udržovacích 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.

#### **Území a archeologickými nálezy**

Řešené území lze označit jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se doporučuje jednotlivým potencionálním investorům, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

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 umísťování 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 Českobudějovická 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, rašeliniště, 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 maringotek, 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 nepřípustné 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.

Nepřípustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřípustné 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 nepřípustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umístováním 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 umístování 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 umístování 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 elektrického 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. Nepřipustné 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, AU.1)** – 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, posedy, 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. Nepřipustné 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 svébytným 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 je 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 umísťování 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 umísťování 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 biocentry 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 další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Oplocenky za podmínky, že nebudou vytvářet migrační bariéry.

Nepřípustné jsou veškeré jevy uvedené jako nepřipustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínek jsou navíc uvedeny jako nepřipustné 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 nepřipustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínek jsou navíc uvedeny jako nepřipustné 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 – nepřipustné 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.

### Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí 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 umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřijatelné 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.

*Pozn.: Do Územního plánu Lužice byl použitý aktualizovaný podklad - Plán ÚSES pro ORP Prachatice (GeoVision, s.r.o. Plzeň, z roku 2020). Zpracovatel územního plánu vycházel z tohoto plánu, avšak s následující úpravou (viz dohodovací jednání o návrhu ÚP Lužice dne 25.3.2024):*

V předmětné lokalitě LBK.PT101 došlo k zásadní kolizi zastavitelných ploch – Z.1 a lokálního biocentra. Z toho důvodu byl tvar biocentra upraven v souladu s platnou metodikou pro vymezení prvků ÚSES.

Lokální biocentrum LBK.PT101 brání v celkově stanovené koncepci územního rozvoje. Celková koncepce se skládá ze stanovení koncepce urbanistické, veřejné infrastruktury a krajiny. Při tvorbě koncepce územního plánu byl kladen důraz územní rozvoj obce a zajištění ochrany přírody a krajiny.

Navržený plán ÚSES v předmětné lokalitě je navržen jako lokální biocentrum – ekosystém bezlesých mokřadů, jenž musí splnit minimální velikost 1 ha. Minimální šířka lokálních biokoridorů – ekosystém bezlesých mokřadů musí splnit minimální šířku 20 m a maximální délku 2 km. Podstatný vliv na funkční či prostorovou spojitost ÚSES mají především jiné funkční systémy například říční síť. V zájmu zajištění co největší funkčnosti nivních větví ÚSES je žádoucí navázat na vymezení jejich skladebných částí provedením komplexní revitalizace vodního toku a údolní nivy (zahrnující i případné vybudování rybích přechodů na příčných překážkách a zrušení či odsazení stávajících ochranných hrází).

Vyhodnocením migračních tras a přírodních bariér je komplexní vyhodnocení přirozené migrační dostupnosti území. Hlavním nástrojem pro toto vyhodnocení bylo určení příbuznosti vzájemně sousedících segmentů STG pomocí jejich agregací. Následně byla provedena podrobná analýza trasy a vymezení lokálních biokoridorů a trasy celých větví místního ÚSES z relevantních zdrojových (podkladových) řešení ÚSES z pohledu přirozené migrační dostupnosti území. Na základě provedených podrobných průzkumů byla zjištěna nezbytná potřeba na úpravu lokálního biocentra LBC.PT101 a s tím související úprava lokálních biokoridorů LBK.PT100-PT101 a LBK.PT101-PT081.

Dle plánu ÚSES je trasa lokálního biokoridoru LBK.PT100-PT101 vedena podél otevřené vodoteče, zejména podél pozemku parc. 324/2, k.ú. Lužice u Netolic, kde se ve své nejsevernější části odklání ne zcela vhodným způsobem od předmětného vodního toku severním směrem. Vzhledem k situaci, kdy předmětné území tvoří kultura trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně je zcela evidentní, že je možné se od územně plánovacího podkladu odchýlit.

Zpracovatel ÚP navrhuje protažení lokálního biokoridoru LKB.PT100-PT101 po celé délce vodoteče a přesunutí lokálního biocentra LBK.PT101 do západní části na pozemky parc. č. 274/1, 274/3, 496/32, k.ú. Lužice u Netolic. Současně s přesunutím lokálního biocentra bude zajištěna návaznost ÚSES a mírně upravena trasa LBK.PT101-PT081.

Úpravou prvků ÚSES nedojde ke změně koncepce ÚSES stanovené v Plánu ÚSES pro ORP Prachatice. Navrženým řešením dojde k výraznému uvolnění sídla v přímé návaznosti na zastavěné území a současně budou zachovány přírodní hodnoty a zajištěna jejich ochrana. Úprava prvků ÚSES (LBK.PT100-PT101, LBC.PT101 a LBK.PT101-PT081) nebude mít vliv na funkčnost ekologického systému. Dokonce lze konstatovat, že dojde ke zlepšení funkčnosti prvků ÚSES, neboť nebude docházet k riziku vzniku migračních bariér a vzájemných střetů urbanistického rozvoje a zelené infrastruktury.

Podmínky využití prvků ÚSES se úpravou nemění.

## **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 vymezené 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 počtem 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:

#### **Smíšené 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.

**Z.8-SV** - zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území sídla Lužice. Plocha vhodně navazuje na stávající plochu s obytnou funkcí. Návrh, který vychází z konkrétního požadavku vlastníka pozemků, je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plochu pro jeden rodinný dům je vhodné doplnit clonící zelení v návaznosti na sousední plochu zemědělské výroby. Zábor ZPF se v tomto případě neprovádí, plocha se nachází na nezemědělské půdě.

### **Směšené 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 jiná - ubytování související s jezdeckým (RX)**

**Z.7-RX** - zastavitelná plocha situovaná do blízkosti Lužického potoka a Lužického rybníka. Plocha Z7-RX je integrovanou součástí zemědělského areálu pro chov koní. Je velmi složité, u obce s tak malým počtem obyvatel, vytvořit smysluplný strategický plán rozvoje, který by alespoň v základních rysech zachoval malebnost (až skanzen připomínajícího) bydlení zasazeného do přírody a zároveň umožnil obci zajistit její rozvoj alespoň na elementární úrovni. Obec Lužice je v současnosti na hranici existenční udržitelnosti a pro svůj rozvoj potřebuje alespoň minimální, k životnímu prostředí šetrné podnikatelské aktivity. Takovouto aktivitou je ekologické zemědělství a agroturistika, které jsou pro obec prakticky jedinou příležitostí, jak zachovat krajinný a kulturní ráz obce a zároveň umožnit, v rozumné míře, šetrný podnikatelský rozvoj s vazbou na tvorbu pracovních míst.

Jedinou historicky významnou aktivitou v obci byla před r. 1989 existence pobočky JZD s chovem skotu a prasat, která po revoluci zanikla. Díky shodě okolností se cca o 20 let později v areálu bývalého JZD podařilo vybudovat rodinný zemědělský areál pro chov koní. Jeho existence je v současnosti pro rozvoj obce a možnosti vzniku navazujících řemesel a služeb naprosto klíčová.

Chov koní plní v ekologickém zemědělství jiné funkce než chov ostatních hospodářských zvířat. Koně se v ekologickém zemědělství uplatňují především v agroturistice, ve sportu a pro rekreační účely, jako společníci pro volný čas. Jedna z důležitých mimoprodukčních funkcí ekologického zemědělství je péče o půdu a krajinu. Zde kůň nachází využití při šetrné údržbě a vypásání trvalých travních porostů.

Na rozdíl od intenzivního a produkčního zemědělství, je chov koní v Lužicích, a agroturistika s ním spojená, pro ekologickou stabilitu krajiny velmi žádoucí. (Pástevní způsob hospodaření, využívání pouze přirozeného hnojení a díky pástevnímu způsobu hospodaření na 100% obhospodařovaných ploch chovatelského areálu (cca 70 ha, cca. více než 50 koní) i významný příspěvek k zadržování vody v krajině.)

Tento způsob hospodaření je však založen do budoucna na propojení s agroturistikou spojenou s ubytováním v dosahu chovatelského areálu. Tato možnost v současnosti v Lužicích není. Z tohoto důvodu byla do návrhu ÚPD navržena v souladu se záměry vlastníka i obce rekreační plocha Z.7-RX.

Rekreační plocha Z.7-RX bezprostředně navazuje na provozní plochy chovatelského areálu (plochy SV a VZ), ale není jejich integrální součástí. (Není žádoucí, aby se ubytování nacházela přímo v provozu stájí). A vzhledem k současnému stavu zastavitelnosti území není prakticky možné postavit ubytovací kapacity mimo současný ZPF. Bez zajištění rekreačního ubytování však není tato aktivita (chov koní) v obci dlouhodobě udržitelná.

Chov koní a agroturistika je v rámci obce Lužice velmi žádoucí. Jedná se ve svém komplexu o krajinnotvorný prvek, přispívá k šetrnému rozvoji obce a uchovává na Netolicku tradici slavného chovu koní.

Pokud tato aktivita v Lužicích zanikne, není zde již žádný jiný potenciál, který by tento krajinnotvorný a k životnímu prostředí šetrný prvek nahradil. Hrozil by v delším horizontu pravděpodobně i dopad do samotné existence obce jako samosprávné jednotky. Pro činnost obce je důležitá m.j. i součinnost s provozovatelem areálu a jeho techniky při údržbě komunikací, údržbě lesa, či pořádání kulturních akcí.

Navrhovaná rekreační plocha Z.7-RX o výměře 0,66 ha, je tak z širšího pohledu z hlediska obce prvek, který významným způsobem pomůže k udržitelnému rozvoji chovu koní v Lužicích, rozvoji ekologického zemědělství a vytvoří navazující příležitosti v podobě rozvoje řemesel a zvýšené zaměstnanosti. Bude mít dopad do rozvoje obce, rozpočtu obce.

Plocha, na které je umožněna výstavba pěti objektů, je určena především pro účel krátkodobého ubytování pro jezdecký sport. Návrh vhodným způsobem uzavře jezdecký areál, jehož součástí je i plocha AU.1 pro výběh koní s funkčním vymezením plocha nezastavěného území. 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. Rozšíření stávajícího areálu je nutné z důvodu možnosti zajištění moderního ekologického hospodaření. Stávající technologie (budova bývalého prasečáku a kravína) neumožňují dobudování plnohodnotného technického a technologického zázemí nezbytného pro moderní chovatelskou činnost a to zejména s ohledem na životní podmínky zvířat. Díky existenci chovatelského areálu provozujícího pastevní hospodaření a ekologické přístupy v zemědělství na cca 70 ha pozemků se jedná o kvalitativní ochranu ZPF na tomto rozsáhlém území a je ve společenském zájmu i v zájmu ochrany přírody a ZPF tuto činnost rozšiřovat a podporovat. 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 zřejmé 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 čistírny odpadních vod.

**Hlavním odpadními vodami** sídel jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. 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 formou 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<sub>100</sub> 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.

- **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. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní 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 místní vodní plochou (rybník Podroužek). 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.

## **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 30 M OD OKRAJE LESA**

Do území řešeného ÚP Lužice zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístěny 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístěno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“).

**ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Vodní tok Bezdrevský potok má stanovenou hranici záplavového území Q<sub>100</sub> 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 PÁSMO 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 PÁSMO 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 PÁSMO 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.

**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 PÁSMO 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“*) Prachatice 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 obyvajících 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 pěti ploch smíšených obytných venkovských (Z.1-SV, Z.2-SV, Z.5-SV, Z.6-SV, Z.8-SV) a dvou ploch smíšených obytných jiných - ekofarma (Z.1-SX, Z.3-SX), jedné plochy rekreace jiné - ubytování související s jezdeckým (Z.7-RX), 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 devíti objektů pro bydlení, tzn., že dojde k nárůstu o pouze cca 27 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 meliorační plochy (podrobná odvodňovací zařízení) a hlavní odvodňovací zařízení (otevřená, zakrytá) 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.					
<b>Smíšené obytné venkovské - SV</b>												
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	-	-	-	-	
Z.8	Smíšené obytné venkovské	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn										
<b>Smíšené obytné venkovské - celkem</b>		<b>0,60</b>	<b>0</b>	<b>0,28</b>	<b>0,10</b>	<b>0,22</b>	<b>0</b>					
<b>Smíšené obytné jiné - ekofarma - SX</b>												
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	-	-
<b>Smíšené obytné jiné - ekofarma - celkem</b>		<b>0,70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,26</b>	<b>0,39</b>	<b>0,05</b>					
<b>Rekreace jiná - ubytování související s jezdeckým - RX</b>												
Z.7	Rekreace jiná - ubytování související s jezdeckým	0,66	0	0	0,66	0	0	-	-	-	-	-
<b>Rekreace jiná - ubytování související s jezdeckým - celkem</b>		<b>0,66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					

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.					
<b>Veřejná prostranství všeobecná - PU</b>												
Z.1	Veřejná prostranství všeobecná	0,04	0	0	0,04	0	0	-	-	ANO	-	-
<b>Veřejná prostranství všeobecná - celkem</b>		<b>0,04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
<b>Vodní hospodářství - TW</b>												
Z.2	Vodní hospodářství	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.						-	-	ANO	-	-
Z.4	Vodní hospodářství	Plocha na nezemědělské půdě - zábor neprováděn.						-	-	ANO	-	-
<b>Vodní hospodářství - celkem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
<b>Výroba zemědělská a lesnická - VZ</b>												
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	-	-	-	-	-
<b>Výroba zemědělská a lesnická - celkem</b>		<b>0,34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,21</b>	<b>0,13</b>	<b>0</b>					
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>2,34</b>	<b>0</b>	<b>0,28</b>	<b>1,27</b>	<b>0,74</b>	<b>0,05</b>					

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 30 M OD OKRAJE LESA

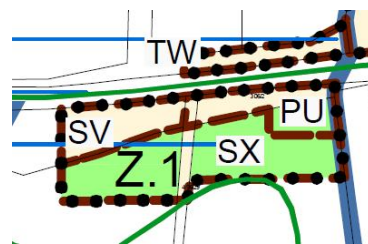
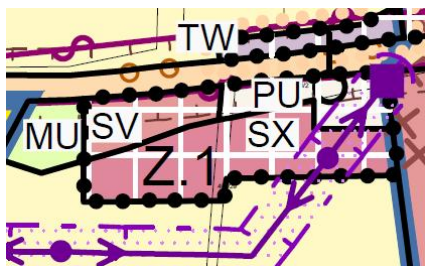
## ODŮVODNĚNÍ

### 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.

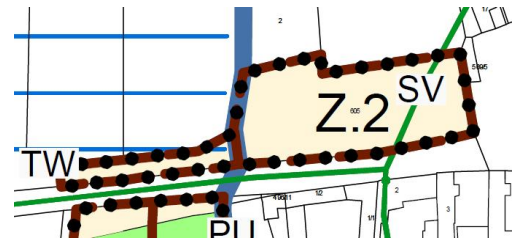
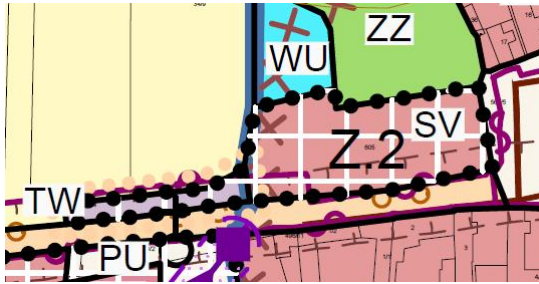
Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Největší podíl záboru ZPF tvoří navržené plochy smíšené obytné venkovské z důvodu rozvoje sídla.

#### Zastavitelná plocha Z.1



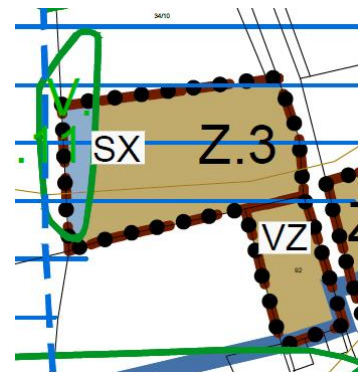
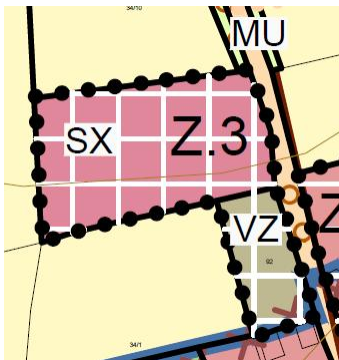
- **Zastavitelná plocha Z.1** se nachází na západním okraji sídla Lužice. Navazuje na zastavěné území.
- **Plocha smíšená obytná venkovská SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování jedné hlavní stavby s obytnou funkcí. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. 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



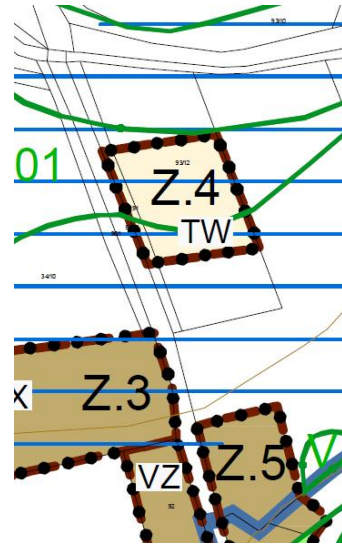
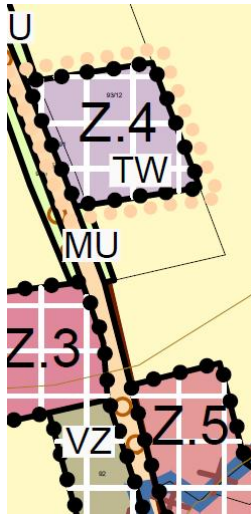
- **Zastavitelná plocha Z.2** se nachází na západním okraji sídla Lužice.
- **Plocha smíšená obytná venkovská SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena pro dvě hlavní stavby s obytnou funkcí. Nachází se v zastavěném území a vhodně ho doplňuje. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. 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



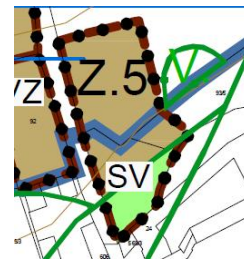
- **Zastavitelná plocha Z.3** se nachází na severním okraji sídla Lužice, navazuje na zastavěné území.
- **Plocha smíšená obytná jiná – ekofarma SX** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování hlavní stavby s obytnou funkcí a zároveň doplňkových staveb pro zemědělské využití související 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



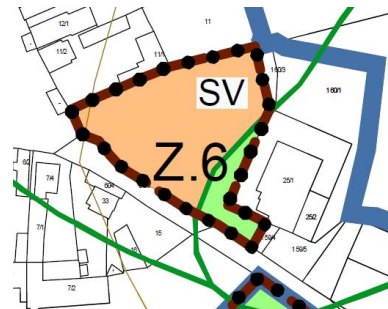
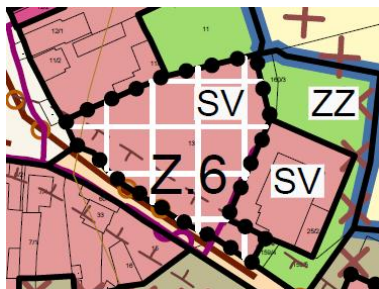
- **Zastavitelná plocha Z.4** se nachází severně od sídla Lužice, nenavazuje na zastavěné území.
- **Plocha vodní hospodářství TW** je vymezena za účelem likvidace odpadních vod, a to v dostatečné vzdálenosti od sídla, aby nedošlo k narušení chráněných vnitřních a vnějších prostor negativními vlivy. 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, částečně 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

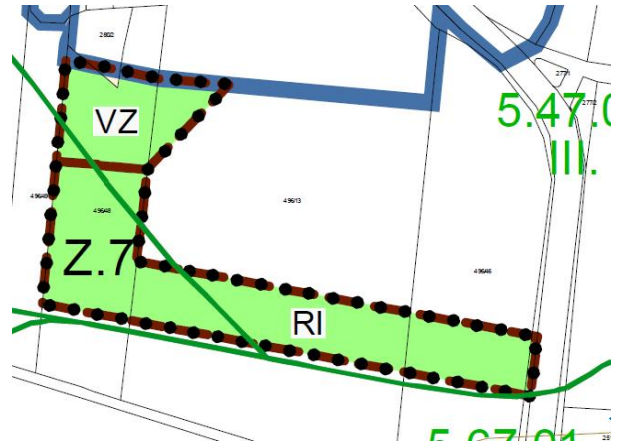
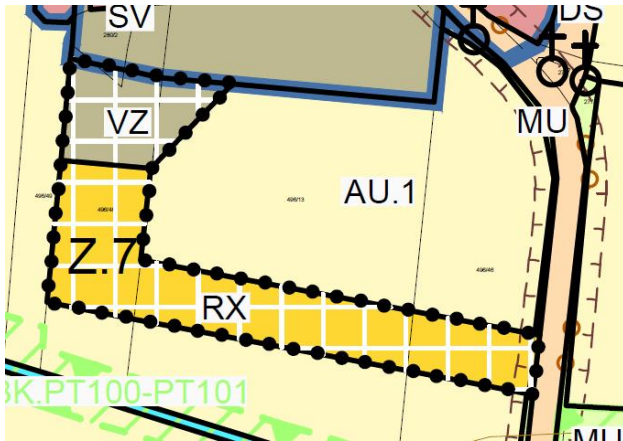


- **Zastavitelná plocha Z.6** se nachází ve východní části sídla, uvnitř zastavěného území.
- **Plocha smíšené obytné venkovské SV** slouží k rozvoji sídla, je vymezena za účelem vybudování



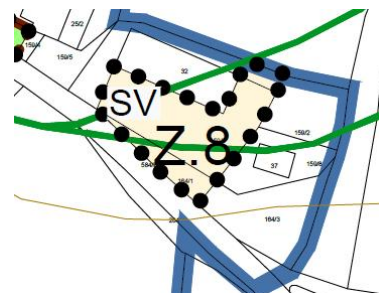
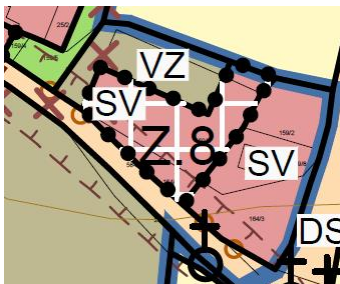
jedné hlavní stavby s obytnou funkcí. Vhodně vyplňuje prostor mezi zástavbou s obytnou funkcí. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Nachází se na půdě II. a III. třídy ochrany ZPF. Návrh vhodně doplňuje zastavěné území, a i když se jedná o kvalitní půdu vhodnou k zemědělským 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 jiná - ubytování související s jezdeckým RX** 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. Podrobnější odůvodnění viz kapitola k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení...

### Zastavitelná plocha Z.8



- **Zastavitelná plocha Z.8** 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 navazuje na zástavbu s obytnou funkcí. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.

## **ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ**

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 9 hlavních staveb s obytnou funkcí. Jedná se o žádoucí nárůst bytového fondu a obyvatel.

### o) návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách

Námítky nebyly uplatněny.

### p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného projednání byly uplatněny tyto připomínky:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky v obsahu námítky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny k úpravě dokumentace a odůvodnění
<p><b>Ivana Liebl, Lužice 14, Netolice</b> <b>/ 14.12.2023</b></p> <p>Jako vlastník pozemku 496/31, k.ú. Lužice u Netolic, nesouhlasím s aktuálním vymezením LBC.PT 101 Lužické sedlo zasahujícím až k intravilánu obce a žádám o částečné přesunutí, případně zvětšení na ostatní pozemky v jeho západní části, viz grafická příloha, z důvodu vymezení zastavitelné plochy Z.1 podél komunikace III. třídy a potřebě vlastníka využívat pozemek k intenzivnímu hospodaření, která se neslučuje s podmínkami ÚSES.</p>  <p><small>Obec: Prácheňsko Územní plán: Lužice u Netolic Měřítko: 1:20000 NÁVRH NOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Komplexní pozemková úprava Lužice Pořizovatel: Ing. Vladimír Měchala</small></p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Na základě dohodovacího jednání o vypořádání nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu MÚ Prácheňsko - OŽP bylo dohodnuto toto řešení: Budou upraveny prvky ÚSES: LBK.PT100-PT101, LBC.PT101, LBK.PT101-081, dle zákresu, který je nedílnou součástí této dohody. Podmínky využití biocentra zůstanou bez úpravy. V kapitole k) komplexní odůvodnění bude doplněno odůvodnění plochy dle dohody ze dne 5.2.2024</p> 
<p><b>Renata Pivoňková, Bavorská 305, 384 11 Netolice / 22.12.2023</b></p> <p>Podávám tímto připomínku k návrhu územního plánu Lužice pro společné jednání s dotčenými orgány a žádám o vymezení nové zastavitelné plochy s označením Z.8 dle grafického znázornění v přiložené mapě. Dotčená nově zastavitelnou plochou by byla část parcely 159/3 a část parcely č. 164/1, která je v mém vlastnictví. Jsem majitelem novostavby na p.č. 159/2 a nově navrženou zastavitelnou plochu Z.8 plánuji využití v budoucnu pro výstavbu jedné hlavní budovy s obytnou funkcí pro děti.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Pozemek parc. č. 159/3 bude posouzen a vymezen jako zastavitelná plocha v jižní části od jízdárny, pozemek parc. č. 164/1 bude zahrnut celý. Východní část bude zahrnuta do stabilizované plochy SV z důvodu, že na pozemku je již zkolaudován rodinný dům.</p>





Během veřejného projednání návrhu územního plánu Lužice nebyly uplatněny žádné připomínky veřejnosti.

### q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 537322 spuštěn v 2024-09-03 13:41:02

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 114

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 3

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemniRezervy je 0.

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryN je 0.

Varování: Tabulka KoridoryN je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 8

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce PlochyPodm je 0.

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 2

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Počet prvků v tabulce USES : 7

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

----- KONTROLA RASTRŮ -----

Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----

Status: OK

-----

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 537322 ukončen v 2024-09-03 13:41:40

Status: Varování

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

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	52 stran A4
VÝKRESOVOU ČÁST:	
4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000