



# ÚZEMNÍ PLÁN LUŽICE

katastrální území Lužice u Netolic

TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

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>VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
a) vymezení zastavěného území .....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	9
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	12
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	17
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit....	31
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	32
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	32
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	32
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	32
l) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech .....	32
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	35

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Lužice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon) a §§ 10, 11 a 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále správní řád), a v souladu s § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona

## v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

## ÚZEMNÍ PLÁN LUŽICE

v katastrálním území Lužice u Netolic (dále též „ÚP“)

### FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

## VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) vymezení zastavěného území

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

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

#### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

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

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

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

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

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

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

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

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

### **URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY**

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

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

- urbanistický kompoziční prvek - významná urbanistická struktura sídla Lužice u Netolic (struktura založení návěsí);
- urbanistický kompoziční prvek - významný veřejný prostor (okrouhlá návěs);
- historické jádro Lužice (historický půdorysný typ návěsí, obdélná);
- 4x drobná sakrální architektura - křížek;
- drobná sakrální architektura - boží muka;
- archeologické naleziště (III - kategorie, území s možností nálezů);
- řešené území se hraničně dotýká krajinné památkové zóny Netolicko;
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, tj. objekty přispívající k identitě území (např. drobné sakrální stavby), včetně jejich okolí.

### **Podmínky ochrany:**

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

### **PŘÍRODNÍ HODNOTY**

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

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

#### **Podmínky ochrany:**

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

#### **CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

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

#### **Podmínky ochrany:**

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

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Lužice respektovány.

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

#### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Důraz na zachování venkovského charakteru budov bude kladen zejména na objekty začleňované do proluk. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do

krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Při prověřování možných změn v území bude respektována kulturní památka včetně jejího přírodního prostředí a území s archeologickými nálezy.

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

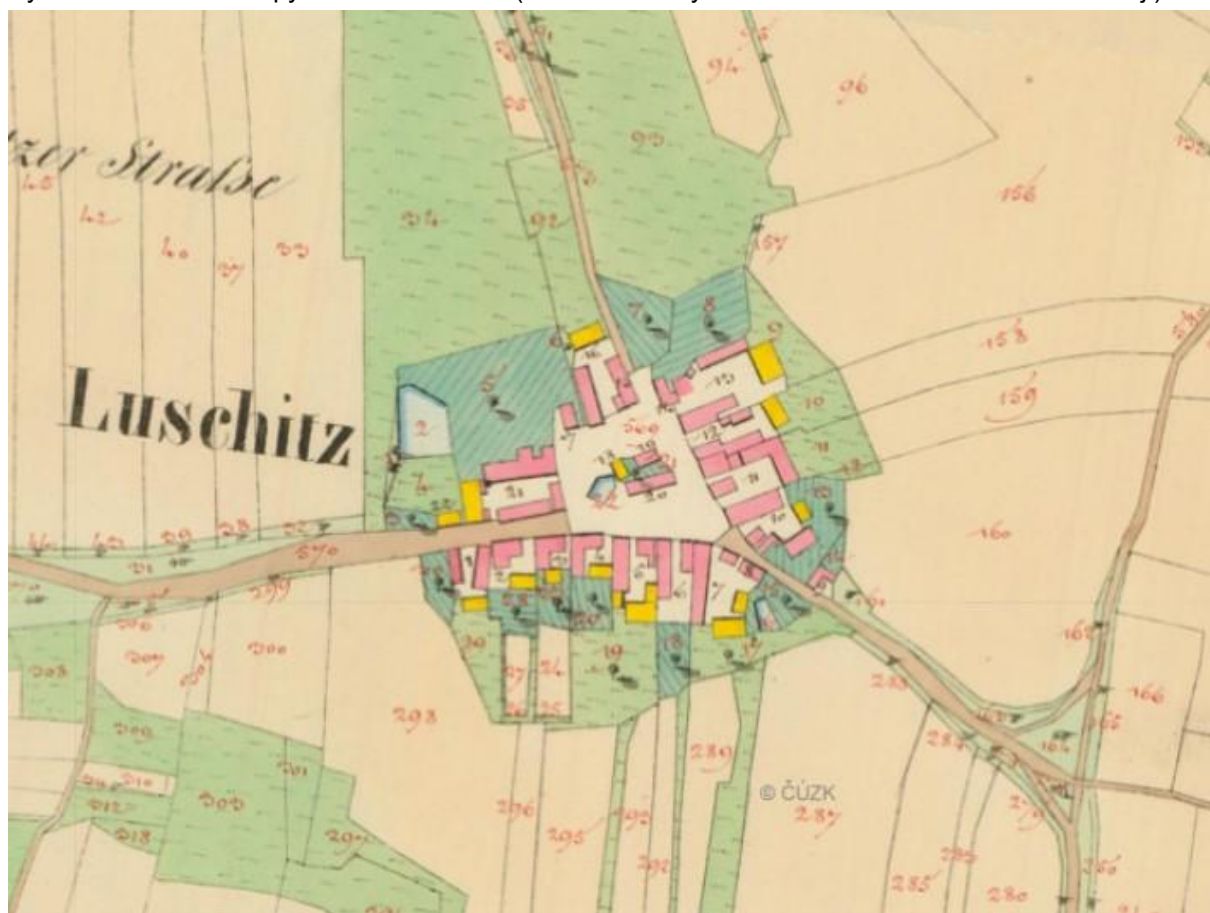
Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. Navržená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

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

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

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

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



#### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

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

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

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

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



		<u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy.
<b>Z.8</b>	<b>SV</b>	<b>Smišená obytná venkovská</b> – zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území ve východní části sídla Lužice. <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území:</u> respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, letecký koridor LK TRA, ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy.

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

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

## KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

### SILNIČNÍ DOPRAVA

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

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

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

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

### ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

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

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

### CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

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

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

### **DOPRAVA V KLIDU**

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

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

## **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ**

### **KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ**

#### **ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

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

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

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

#### **ZDROJE POŽÁRNÍ VODY**

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

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

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

#### **ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

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

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

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

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

## **ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ**

### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Stávající trafostanice (*dále též jen „TS“*) má dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření distributora elektrické energie. Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnic distribuční společnosti - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje současnému zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

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

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

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

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

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

### **TELEKOMUNIKACE A SPOJE**

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

## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

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

ÚP nevymezuje nové plochy pro nakládání s odpady.

## **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

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

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

## **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

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

## OCHRANA OBYVATEL

### CIVILNÍ OCHRANA

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

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

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

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

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

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

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

### Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- dobudovat územní systém ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti;
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v nezastavěném území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě);

- posilovat podíl stromové zeleně v jednotlivých sídlech, zejména v uličních prostorech, pro výsadby používat především původní přirozené druhy;
- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace;
- minimalizovat úpravy porostních okrajů;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- respektovat charakter přírodních horizontů;
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinoformující působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby a čistírny odpadních vod situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, popř. řešit náhradní přístupové cesty;
- respektovat dochovanou historickou cestní síť, významné krajinné prostory a pohledové osy;
- chránit břehové porosty kolem vodních toků a rybníků;
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- podporovat zadržování vody v krajině;
- neumožňovat trvalé oplocování v krajině;
- neumísťovat v krajině mobilní domy, maringotky, obytné přívěsy a větrné elektrárny;

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

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

### **Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

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

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

### **Zemědělské všeobecné (AU, AU.1)**

Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

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

### **Trvalé kultury (AT)**

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

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

**Lesní všeobecné (LU)**

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

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

**Smišené nezastavěného území všeobecné (MU)**

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

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

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

**VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

Územní plán Lužice nevymezuje plochy změn v krajině.

**ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

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

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

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

**Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:**

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter přibřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

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

## TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení název prvku	<b>LBC.PT081</b> <b>Pod Lyskem</b>
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	<b>LBK.PT101-PT081</b> -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	<b>LBC.PT101</b> <b>Lužické sedlo</b>
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	<b>LBK.PT100-PT101</b> -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	<b>LBC.PT100</b> <b>Lužický rybník</b>
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

Označení název prvku	<b>LBK.1723-PT107</b> -
Typ prvku	Lokální biokoridor stav.

Označení název prvku	<b>LBC.PT107</b> <b>Lužický les</b>
Typ prvku	Lokální biocentrum stav.

**OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

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

**STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY**

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

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

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI**

### **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

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

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

### **OCHRANA PŘED POVODŇMI**

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

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině.

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

Do záplavového území se nesmí umisťovat látky škodlivé vodám.

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

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

Územní plán vymezuje v blízkosti Lužického rybníka jednu plochu rekreace jiné - ubytování související s jezdeckým.

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

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

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.



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

#### **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

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

#### **PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

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

#### **Přípustné využití (vyjma nezastavěného území)**

- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, homogenizace šířky (prováděné v rámci oprav a úprav silnic) či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- malé vodní plochy do 0,05 ha;
- veřejná prostranství, zeleň;
- požární nádrže.

#### **Nepřípustné využití**

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

#### **Podmínky pro výškové využití území**

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

Smíšené obytné venkovské		SV
Hlavní využití		
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím.		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);</li> <li>- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);</li> <li>- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);</li> <li>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.</li> </ul>		
Podmíněně přípustné využití		
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy, a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.		
Nepřípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;</li> <li>- průmyslová výroba a sklady;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Typ zástavby	izolované rodinné domy.	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 35 %</b> , (je-li stávající intenzita využití větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).	
Velikost stavebních parcel	stávající nebo <b>min. 900 m<sup>2</sup></b> ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 900 m <sup>2</sup> , přičemž velikost zbytkové plochy, na které již stojí hlavní stavba, bude rovněž min. 900 m <sup>2</sup> ;	

	doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %.
Velikost stavebních parcel v území <b>Z.1, Z.6, Z.8</b>	nestanovena, <b>max. 1 hlavní stavba.</b>
Velikost stavebních parcel v území <b>Z.2</b>	<b>min. 1000 m<sup>2</sup>, avšak max. 2 hlavní stavby.</b>
Velikost stavebních parcel v území <b>Z.5</b>	nestanovena, <b>max. 2 hlavní stavby.</b>
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví;</b> (stávající nebo lze upravit výšku na <b>max. 11,0 m</b> ).
Navázat na venkovský charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz území.	

<b>Smíšené obytné jiné - ekofarma</b>	<b>SX</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a podnikání s koňmi.	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);</li> <li>- jezdecká hala pro koně;</li> <li>- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);</li> <li>- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nesnižují kvalitu okolního bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);</li> <li>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;</li> <li>- průmyslová výroba a sklady;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	<b>max. 45 %.</b>
Velikost stavebních parcel v území <b>Z.1 a Z.3</b>	nestanovena, <b>max. 1 hlavní stavba.</b>
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby pro bydlení	<b>max. 12,0 m.</b>
Výšková hladina zástavby pro hospodářské stavby	<b>max. 14,0 m.</b>

<b>Rekreace individuální</b>	<b>RI</b>
Hlavní využití	
- rodinná rekreace.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rekreační objekty, zahradní domky a chaty;</li> <li>- ubytování v soukromí;</li> <li>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.</li> </ul>	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro trvalé bydlení;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a narušují rekreační zónu (např. chov dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 20 %.</b>
Velikost stavebních parcel - zastavěné území	<b>min. 800 m<sup>2</sup>;</b> nelze postavit hlavní stavbu na parcele (nebo souboru parcel) o ploše menší než <b>800 m<sup>2</sup>;</b> nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než <b>800 m<sup>2</sup></b> , přičemž velikost zbytkové plochy, na které již stojí hlavní stavba, bude rovněž min. 800 m <sup>2</sup> ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností</b>

	<b>využití podkroví</b> (stávající nebo lze upravit výšku na <b>max. 7,5 m</b> ).
--	---

<b>Rekreace jiná - ubytování související s jezdeckým</b>		<b>RX</b>
<b>Hlavní využití</b>		
- ubytování související s jezdeckým.		
<b>Přípustné využití</b>		
- objekty pro účely krátkodobého ubytování pro jezdecký sport; - parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním stavebním pozemku.		
<b>Nepřípustné využití</b>		
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - objekty pro trvalé bydlení; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a narušují rekreační zónu (např. chov dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.		
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>	
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>		
<b>Intenzita využití stavebního pozemku v území Z.7</b>	<b>max. 5 hlavních staveb do velikosti 50 m<sup>2</sup>.</b>	
<b>Velikost stavebních parcel v území Z.7</b>	bez omezení	
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>		
<b>Výšková hladina zástavby</b>	<b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (max. 7,5 m).</b>	

<b>Občanské vybavení veřejné</b>		<b>OV</b>
<b>Hlavní využití</b>		
- občanské vybavení nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel.		
<b>Přípustné využití</b>		
- pozemky, stavby a zařízení pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby (např. obecní úřad, požární zbrojnice, knihovny, archivy, kostely, ordinace lékaře, domovy s pečovatelskou službou, školy) a pro ochranu obyvatel; - zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu (např. informační centra); - stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), hřiště, jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku.		
<b>Nepřípustné využití</b>		
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní		

<p>a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;  <u>nepřípustné je zejména:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- samostatné objekty pro bydlení, rekreaci a komerční využití;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. chov dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající
Velikost stavebních parcel	stávající
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající

<b>Veřejná prostranství všeobecná</b>	<b>PU</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- veřejný prostor obvykle s komunikační funkcí, převážně se zpevněným povrchem.</li> </ul>	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- návesní prostory, komunikace;</li> <li>- aleje;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- hřiště do 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- parkovací stání, autobusové zastávky;</li> <li>- kontejnery pro tříděný odpad.</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nebude nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu;</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustná využití stanovená pro tyto plochy;  <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení, vyjma oplocení hřišť);</li> <li>- veškeré stavby (vyjma přípustné a podmíněně přípustné);</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou provázány hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.</li> </ul>	

<b>Zeleň – zahrady a sady</b>	<b>ZZ</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- soukromé zahrady a sady.</li> </ul>	

Přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- skleníky, altány, seníky, včelíny;</li> <li>- stavby pro vedlejší samozásobitelské hospodářství;</li> <li>- malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>).</li> </ul>
Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- veškeré stavby (vyjma přípustné);</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.</li> </ul>

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

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

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

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



<b>Vodní a vodohospodářské všeobecné</b>	<b>WU</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vodní plochy, koryta vodních toků, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, stavby a zařízení na nich.</li> </ul>	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla;</li> <li>- pro rekreační nádrže mola a sportovní zařízení;</li> <li>- zamokřené plochy a výtopy rybníků;</li> <li>- přemostění a lávky pro vodní toky, stavidla, hráze, bezpečnostní přelivy, jezy;</li> <li>- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;</li> <li>- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);</li> <li>- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, pozorovatelný);</li> <li>- realizace ÚSES.</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<p>Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky absence hrubých zásahů do břehů a vodních ploch;</li> <li>- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přílehlých částí;</li> <li>- výstavba požárních nádrží;</li> <li>- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura, (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);</li> <li>- sklady krmiva u rybníků za podmínky, že kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;</li> <li>- stavby pro lesnictví;</li> <li>- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných);</li> <li>- oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí;</li> <li>- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici);</li> <li>- těžba nerostů;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zhoršují odtokové poměry a ohrožují kvalitu vody v území.</li> </ul>	

<b>Zemědělské všeobecné</b>	<b>AU, AU.1</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně jako orná půda, louky a pastviny.	

<b>Přípustné využití</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování);</li> <li>- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny) a ochranu přírody (včelíny);</li> <li>- stavby pro lesnictví;</li> <li>- aleje, ochranná zeleň;</li> <li>- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);</li> <li>- realizace ÚSES.</li> </ul> <p>Navíc pro <b>AU.1</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pastviny pro koně, ohradníky (vyjma ploch v ÚSES);</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>
<p>Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- změna druhu pozemku za podmínky prokázání zlepšení funkcí krajiny;</li> <li>- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;</li> <li>- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...);</li> <li>- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;</li> <li>- malé vodní plochy do 0,05 ha;</li> <li>- výstavba požárních nádrží;</li> <li>- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití stanovená pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustné využití);</li> <li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím (vyjma přípustné využití);</li> <li>- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárniciemi);</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb;</li> <li>- těžba nerostů;</li> <li>- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma přípustných).</li> </ul>

<b>Trvalé kultury</b>	<b>AT</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně pro pěstování ovoce.	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- extenzivní ovocné sady;</li> <li>- stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky);</li> <li>- nezbytné stavby a zařízení pro ochranu přírody (včelíny);</li> <li>- oplocení.</li> </ul>	

**Podmíněně přípustné využití**

Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:

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

**Nepřípustné využití**

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

<b>Lesní všeobecné</b>	<b>LU</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti s nimi související.	
<b>Přípustné využití</b>	
- stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, kazatelny, pozorovatelný) a ochranu přírody (včelíny);	
- realizace ÚSES.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:	
- obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb;	
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů;	
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;	
- malé vodní plochy do 0,05 ha;	
- výstavba požárních nádrží;	
- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I., II. a III. tříd, místních a účelových komunikací do normových parametrů; vedení a zařízení technické infrastruktury místního významu: vodovody, kanalizace, elektřina, spoje, plynovody,...).	
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky), za podmínky, že nedojde k nežádoucí fragmentaci lesních bloků.	

Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství;</li> <li>- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma podmíněně přípustných);</li> <li>- oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných);</li> <li>- opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;</li> <li>- parkoviště a odstavné plochy (včetně ploch zpevněných zatravněvacími tvárnici);</li> <li>- opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;</li> <li>- těžba nerostů (vyjma chráněných ložiskových území).</li> </ul>

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

### Nepřípustné využití

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

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

### Prvky ÚSES

(překryvná funkce)

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

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

#### Podmíněně přípustné využití

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

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

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

- technická infrastruktura (el. vedení NN za podmínky, že bude zajišťovat dodávku el. energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám) a liniová dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic

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

#### Nepřípustné využití

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

#### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

##### PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

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

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

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

##### Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

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

##### Ochrana před negativními vlivy z provozu

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

##### OCHRANA OVZDUŠÍ

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

##### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

**ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY**

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

**UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA**

Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL. Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů.

**UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY**

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

**UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V BLÍZKOSTI HLAVNÍCH ODVODŇOVACÍCH ZAŘÍZENÍ**

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.

**OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ**

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

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

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

**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY****Technická infrastruktura – vodovod**

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

**Technická infrastruktura – kanalizace**

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

**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Nejsou navrhována veřejně prospěšná opatření.

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

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



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

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

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

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

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

ÚP Lužice nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

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

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

**l) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**

#### **Obecně**

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

#### Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

#### Doplňková stavba

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

#### **Plošné podmínky využití území**

##### Intenzita využití stavebního pozemku

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

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

##### Stavební pozemek

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

##### Intenzivně využívaná část pozemku

- je součet „zastavěné plochy pozemku“ \*1) a všech zpevněných ploch \*2);



- \*1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

\*2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmut původní ornici (zatravnovací dlažba osazená na šterkovém podkladu, apod.).

#### Zbytková plocha

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

#### Velikost stavební parcely

- minimální výměra vymezeného stavebního pozemku.

#### **Výškové podmínky využití území**

##### Výšková hladina zástavby:

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

##### Podkroví:

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

##### Půda:

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

#### **Podmínky pro prostorové využití území**

##### Střecha:

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

#### **Další použité pojmy**

##### Drobné stavby

- pozemní stavby, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m.

##### Stavba s polyfunkčním využitím

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

##### Ubytování v soukromí

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

##### Drobná řemeslná a výrobní zařízení

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

<p><u>Objekt sezónní rekreace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavba určená k rekreačním účelům. Jedná se o objekty individuální rekreace - chaty, jejichž objemové parametry a vzhled umožňují rekreaci.</li> </ul>
<p><u>Průmyslová výroba</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.</li> </ul>
<p><u>Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);</li> <li>- splnění limitů bude dokladováno v dokumentaci v navazujícím řízení.</li> </ul>
<p><u>Vedlejší samozásobitelské hospodářství</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.</li> </ul>
<p><u>Malé vodní plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.</li> </ul>
<p><u>Lehký přístřešek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><u>Odpočívky</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.</li> </ul>
<p><u>Seník</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m<sup>2</sup>, sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 7 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.</li> </ul>
<p><u>Sklady krmiva u rybníků</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přízemní stavba do 25 m<sup>2</sup> umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. síla).</li> </ul>
<p><u>Včelín</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nepodsklepená jednopodlažní stavba bez obytných místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m<sup>2</sup> a maximální výška stavby nad terénem 4 m.</li> </ul>
<p><u>Oplocenka</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.</li> </ul>
<p><u>Posed</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Jedná se buď o samostatně stojící dřevěnou stavbu (kazatelna), nebo jednoduchou dřevěnou sedačku umístěnou na stromě, vybavenou žebříkem.</li> </ul>
<p><u>Krmelec</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře.</li> </ul>
<p><u>Stavba pro lesnictví</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby lesních cest, stavby na ostatních trasách pro lesní dopravu, stavby hrazení bystřin a strží a stavby pro úpravu vodního režimu lesních půd.</li> </ul>

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

- Dokumentace výrokové části ÚP Lužice obsahuje v originálním vyhotovení 35 stran A4 textové části.
- Grafická část ÚP Lužice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:
  1. Výkres základního členění území 1 : 5 000
  2. Hlavní výkres 1 : 5 000
  3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000