

**Návrh územního plánu
LUŽANY**

NÁVRH pro společné jednání

TEXTOVÁ ČÁST

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | |
|---|--|
| Správní orgán, který územní plán vydal: | Zastupitelstvo obce Lužany |
| Datum nabytí účinnosti: | |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení: | Petra Štáhllová |
| Funkce: | Referent úřadu územního plánování, Městský úřad Přeštice |
| Podpis: | |
| Otisk úředního razítka: | |

Projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Autor koncepce: | Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D. |
| Zodpovědný projektant: | Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D. |
| Projektant: | Monika Juráčková |
| Projektant ÚSES: | Ing. Jiří Horatlík |

Prosinec 2013

OBSAH

| | |
|---|---------|
| 1. Vymezení zastavěného území | str. 5 |
| 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | str. 6 |
| 2.1 Kulturní hodnoty | str. 6 |
| 2.2 Přírodní hodnoty | str. 6 |
| 2.3 Civilizační hodnoty | str. 7 |
| 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | str. 8 |
| 4. Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování | str. 14 |
| 4.1 Dopravní infrastruktura | str. 14 |
| 4.2 Technická infrastruktura | str. 15 |
| 4.2.1 Vodovod a kanalizace | str. 15 |
| 4.2.2 Elektrická energie | str. 15 |
| 4.2.3 Zásobování plynem a teplem | str. 15 |
| 4.2.4 Odpadové hospodářství | str. 15 |
| 4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury | str. 15 |
| 4.4 Veřejná prostranství | str. 16 |
| 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. | str. 17 |
| 5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití | str. 17 |
| 5.2 Návrh ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES | str. 17 |
| 5.3 Prostupnost krajiny | str. 18 |
| 5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi | str. 18 |
| 5.5 Rekreace | str. 18 |
| 5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin | str. 18 |
| 6. 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 umíst'ování 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) | str. 19 |
| 6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy | str. 19 |

| | | |
|-----------|---|---------|
| 6.1.1 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | str. 19 |
| 6.1.2 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochr. režimem | str. 20 |
| 6.1.3 | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské | str. 21 |
| 6.1.4 | Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci | str. 22 |
| 6.1.5 | Plochy občanského vybavení | str. 22 |
| 6.1.6 | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení | str. 23 |
| 6.1.7 | Plochy veřejných prostranství | str. 24 |
| 6.1.8 | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň | str. 24 |
| 6.1.9 | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená | str. 25 |
| 6.1.10 | Plochy zeleně – ochranná a izolační | str. 25 |
| 6.1.11 | Plochy zeleně – přírodního charakteru | str. 26 |
| 6.1.12 | Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba | str. 26 |
| 6.1.13 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | str. 27 |
| 6.1.14 | Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba | str. 28 |
| 6.1.15 | Plochy výroby a skladování – plochy výroby elektrické energie | str. 29 |
| 6.1.16 | Pl. a koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | str. 29 |
| 6.1.17 | Pl. a koridory dopravní infrastruktury – silniční | str. 30 |
| 6.1.18 | Pl. dopravní infrastruktury – místní komunikace | str. 30 |
| 6.1.19 | Pl. dopravní infrastruktury – účelové komunikace | str. 31 |
| 6.1.20 | Pl. a koridory dopravní infrastruktury – železniční | str. 31 |
| 6.2 | Plochy přírody a krajiny | str. 32 |
| 6.2.1 | Plochy vodní a vodohospodářské | str. 32 |
| 6.2.2 | Plochy zemědělské – orná půda | str. 32 |
| 6.2.3 | Plochy zemědělské – trvalé travní porosty | str. 33 |
| 6.2.4 | Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkce lesa | str. 33 |
| 6.2.5 | Plochy smíšené nezast. území – přírodní | str. 34 |
| 6.2.6 | Plochy smíšené nezast. území – mokřady | str. 35 |
| 6.2.7 | Plochy biocenter, biokoridorů, a interakčních prvků | str. 35 |
| 6.3 | Obecné podmínky pro využití území | str. 37 |
| 7. | 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 | str. 38 |
| 7.1 | Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) | str. 38 |
| 7.2 | Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO) | str. 39 |
| 7.3 | Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | str. 40 |
| 8. | 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 případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | str. 41 |
| 9. | Stanovení kompenzačního opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | str. 42 |

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření str. 43
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti str. 44
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) str. 45
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt str. 46
14. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části str. 47

Obec Lužany

Zastupitelstvo obce Lužany, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška),

vydává Územní plán Lužany:

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 11. 2013.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části návrhu územního plánu (ÚP) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1, N2).

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj území je koncentrován zejména do sídla Lužany, kde se přepokládá venkovský a v severní části městský charakter zástavby. Pro sídla Dlouhá Louka, Zelená Hora a Zelené se naopak předpokládá malý plošný rozvoj zástavby a to v převažující míře venkovského bydlení.

2.1 Kulturní hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Jádro sídla Dlouhá Louka.** Cílem je ochrana urbanistického rázu štítové partie, posazené na uliční čáru.
 - vybrané plochy jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů s přísnějšími podmínkami ochrany
- **Jádro sídla Zelené.** Cílem je ochrana urbanistického rázu rozvolněné převažující štítové partie, převažující posazení na uliční čáru.
 - vybrané plochy jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů s přísnějšími podmínkami ochrany

Tyto hodnoty jsou vymezené plochami BVo-S, tedy plochami, kde jsou uplatněny přísnější prostorové podmínky:

- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přílehlajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci

2.2 Přírodní hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota H1 Vrch Řípec**
 - Plánovaný koridor K.DI.1 nenaruší svým charakterem (objemová dominanta) dominantu vrchu Řípec. Vrch Řípec je ochráněn také tím, že zůstává na plochách nezastavitelných
- **Hodnota H2 Niva řeky Úhlavy**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu nezastavitelných ploch, vymezeny jsou zde navržené plochy vodní a lesní a také jsou zde navržena veřejně prospěšná opatření pro biocentra a biokoridory
- **Hodnota H3 Niva potoka u sídla Zelené**
 - její význam je zachován tím, že je ponechána v režimu nezastavitelných ploch, vymezeny jsou zde navržené plochy lesní a trasovány jsou zde lokální biocentra a biokoridory
- **Hodnota H4 Vrch Lužanská hora**
 - její význam je zachován tím, že je převážně ponechána v režimu nezastavitelných ploch a trasovány jsou zde lokální biocentra a biokoridory

2.3 Civilizační hodnoty

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **H5 Železniční dráha se zastávkou**
 - Hodnota je ochráněna tím, že jsou vytvořeny plošné předpoklady pro její další rozvoj (zdvoukolejnění železnice)

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- **Zastavěné území Lužany - vymezené převážně plochami bydlení venkovského**

Jedná se o plochy převažující ulicové zástavby jedno až dvoupodlažní s převažující okapovou orientací. Objekty dodržují striktně uliční čáru, nová zástavba bude tyto urbanistické principy respektovat. Převažovat budou malé objemy staveb.

- **Zastavěné území Lužany - vymezené převážně plochami bydlení městského a příměstského**

Jedná se o plochy jednopodlažního a dvoupodlažního bydlení v převažující míře izolovaných rodinných domů s dodržáním uliční čáry. Nová zástavba bude respektovat uliční čáru, tam kde již byla založena.

- **Zastavěné území Lužany - vymezené převážně plochami výroby (jihozápad, severovýchod)**

Plochy se stavbami středně velkých a velkých objemů, přípustné jsou stavby obdobných objemů.

- **Zastavěné území Dlouhá Louka - vymezené plochami bydlení venkovského a bydlení venkovského s ochranným režimem**

Jádrové území hodnotné, striktní dodržení uliční čáry a štítové orientace, požadované jsou malé objemy staveb se vzájemně těsnými vazbami zástavby. Zástavba mimo jádro více rozvolněná malé a středně velké objemy staveb na parcelách přesahující zpravidla 1000 m².

- **Zastavěné území Zelené - vymezené plochami bydlení venkovského a bydlení venkovského s ochranným režimem**

Jádrové území hodnotné, požadované je volné dodržení uliční čáry /tedy takové posazení domu, které nebude výrazně vybočovat se myšlené spojnice štítových případně okapových hran jednotlivých staveb/. Požadované jsou malé a středně velké objemy staveb. Zástavba mimo jádro více rozvolněná malé a středně velké objemy staveb na parcelách přesahující zpravidla 1000 m².

- **Zastavěné území - další plochy**

Urbanistická koncepce stávajících a nových staveb na plochách je vymezena požadavky kapitol 2.2, 3, 6 bez dalšího omezení.

Vysvětlení pojmů

Nízkopodlažní zástavba = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

Středněpodlažní zástavba = zástavba do tří nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.

Malé objemy staveb = zástavba nízkopodlažní, zpravidla do 150 m² zastavěné plochy.

Středně velké objemy staveb = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150-500 m² zastavěné plochy

Velké objemy staveb = zástavba středněpodlažní a zpravidla nad 500 m² zastavěné plochy

• Plochy zastavitelné

Katastrální území: DLOUHÁ LOUKA U LUŽAN (DL)

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|-------------------------|--------------------------------|--|---------------|
| Z.DL.1 | Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci | RI-N | SZ okraj sídla Dlouhá Louka | - dopravní napojení z ploch stávajících účelových komunikací - malé objemy staveb | NE |
| Z.DL.2 | Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | TI-N DSm-N 2 | SV od sídla Dlouhá Louka | - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 2 | NE |
| Z.DL.3 | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | OS-N DSm-N 2 | V okraj sídla Dlouhá Louka | | NE |
| Z.DL.4 | Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba | VD-N | V okraj sídla Dlouhá Louka | - středně velké objemy staveb, půdorysné uspořádání zástavby typu I, L, U | NE |
| Z.DL.5 | Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba | VD-N | JV okraj sídla Dlouhá Louka | - středně velké objemy staveb, půdorysné uspořádání zástavby typu I, L, U | NE |
| Z.DL.6 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N ZS-N DSm-N 1 | JZ okraj sídla Dlouhá Louka | - rozvolněná zástavba s výměry parcel minimálně 1000 m ² , půdorysné uspořádání zástavby typu I, L, uliční čára - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 1 | NE |

Katastrální území: LUŽANY U PŘEŠTIC (LU)

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|-----------------------|-------------------------|---|---------------|
| Z.LU.1 | Plochy zeleně – ochranná a izolační | ZO-N | SZ od sídla Lužany | | NE |
| Z.LU.2 | Plochy zeleně – ochranná a izolační | ZO-N | SZ od sídla Lužany | | NE |
| Z.LU.3 | Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba | VD-N | SZ od sídla Lužany | - středně velké objemy staveb - dopravní napojení ze stávající krajské silnice | NE |
| Z.LU.4 | Plochy občanského vybavení | OV-N | S okraj sídla Lužany | - dáno podmínkami regulačního plánu | NE |

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|--|---------------------------------|-----------------------------|---|---------------|
| Z.LU.5 | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň | BI-N ZV-N | S okraj sídla Lužany | - dáno podmínkami regulačního plánu | NE |
| Z.LU.6 | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace | DSÚ-N 1 | SV od sídla Lužany | | NE |
| Z.LU.7 | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | OS-N DSm-N 3 | JZ okraj sídla Lužany | - středně velké objemy staveb - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 3 | NE |
| Z.LU.8 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | VL-N | JZ okraj sídla Lužany | - středně velké a velké objemy staveb - dopravní napojení ze stávající krajské silnice - kompoziční odclonění souvislé zeleně v pásu podél koridoru železnice - v rámci plochy řešen chodník směrem ke koridoru železnice a ploše Z.LU.9 | NE |
| Z.LU.9 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | VL-N | JZ okraj sídla Lužany | - středně velké a velké objemy staveb - dopravní napojení ze stávající krajské silnice - kompoziční odclonění souvislé zeleně v pásu podél koridoru krajské silnice - v rámci plochy řešen chodník směrem ke koridoru železnice | NE |
| Z.LU.10 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | VL-N | JZ okraj sídla Lužany | - středně velké a velké objemy staveb - dopravní napojení ze stávající krajské silnice - kompoziční odclonění souvislé zeleně v pásu podél koridoru krajské silnice | NE |
| Z.LU.11 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | BV-N | J okraj sídla Lužany | | NE |
| Z.LU.12 | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BI-N ZV-N TI-N DSm-N 4 | J okraj sídla Lužany | - dopravní napojení z navržené místní komunikace - rozvolněná zástavba na plochách o výměrách parcel větších 1000 m ² - uliční čára - plocha pro umístění trafostanice | ANO US1 |

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|----------------------------|-----------------------------|---|---------------|
| Z.LU.13 | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BI-N II ZV-N DSm-N 4 | J okraj sídla Lužany | <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z navržené místní komunikace - rozvolněná zástavba na plochách o výměrách parcel větších 1000 m² - uliční čára | ANO US1 |
| Z.LU.14 | Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | | NE |
| Z.LU.15 | Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | Z od sídla Lužany | | NE |
| K.DI.1 | Koridory dopravní infrastruktury – silniční | DS-N 1 | Z od sídla Lužany | <ul style="list-style-type: none"> - respektování hodnoty H1 - dopravní napojení existujících účelových a krajských komunikací - dopravní napojení existujících účelových a krajských komunikací - přírodě blízké zachování průchodnosti interakčního prvku IP 17 v koridoru minimálně 5 metrů a světlosti výšky 3 metrů - přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků | NE |
| K.DI.2 | Koridory dopravní infrastruktury – železniční | DZ-N 1 DZ-N 2 | Z od sídla Lužany | <ul style="list-style-type: none"> - dopravní průchodnost pro pěší komunikace DSm-N 3 a protilehlé existující komunikace - dopravní průchodnost pro pěší a auta všech ploch na západní straně Lužan - uložení navrženého vodovodního přivaděče - přírodě blízké zachování průchodnosti interakčního prvku IP 17, IP 18 v koridoru minimálně 5 metrů a světlosti výšky 3 metrů - přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků | NE |
| K.DI.3 | Koridory dopravní infrastruktury – železniční | DZ-N 3 | SZ od sídla Lužany | <ul style="list-style-type: none"> - dopravní průchodnost stávajících krajských komunikací - přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků | NE |
| K.TI.1 | Koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | | NE |
| K.TI.2 | Koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | | NE |
| K.TI.3 | Koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | Z od sídla Lužany | | NE |

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| K.TI.4 | Koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | Z od sídla Lužany | | NE |
| K.TI.5 | Koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě | TI-N | podél silnice Lužany – Zelené | | NE |

Katastrální území: ZELENÉ

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|-----------------------|---------------------------|--|---------------|
| Z.ZE.1 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | VL-N | JV okraj sídla Zelené | - středně velké objemy staveb, posazené výškově ve spodní části pozemku - koeficient zastavění max. 50 % - dopravní napojení z ploch DSm-N 6 a plochy Z.ZE.3 | NE |
| Z.ZE.2 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N DSm-N 5 | JZ okraj sídla Zelené | - rozvolněná zástavba na plochách parcel minimálně 1000 m ² , štitová orientace, uliční čára - dopravní napojení z DSm-N 5 | NE |
| Z.ZE.3 | Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | VD-N DSm-N 6 | V okraj sídla Zelené | - středně velké objemy staveb - dopravní napojení z plochy DSm-N 6 | NE |
| Z.ZE.4 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N DSm-N 6 | V okraj sídla Zelené | - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 6 - uliční řada - zástavba na plochách parcel minimálně 1000 m ² | NE |
| Z.ZE.5 | Plochy zeleně – ochranná a izolační | ZO-N | SV okraj sídla Zelené | | NE |
| Z.ZE.6 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl | VL-N | SV okraj sídla Zelené | - dopravní napojení z ploch stávajícího areálu - zástavba středně velkých a velkých objemů, umístěna ve spodní partii pozemku | NE |
| Z.ZE.7 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | BV-N | SZ okraj sídla Zelené | - uliční řada - zástavba na plochách parcel minimálně 1000 m ² | NE |
| Z.ZE.8 | Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | TI-N DSm-N 7 | SZ od sídla Zelené | | NE |
| Z.ZE.9 | Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené | ZO-N | J okraj sídla Zelená Hora | | NE |

| Lokalita | Funkční využití | Kód funkčního využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|
| Z.ZE.10 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | BV-N | S okraj sídla Zelená Hora | - půdorysné formy typu I, L | NE |
| Z.ZE.11 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | BV-N | S okraj sídla Zelená Hora | - půdorysné formy typu I, L | NE |

- **Plochy přestavby**

| Lokalita | Původní funkční využití | Navržené funkční využití | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|----------|-------------------------|---|------------------------|---|---------------|
| P1 | Výroba | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N) | sídlo Lužany – u zámku | - souvislá hmota podél místní komunikace, dvoupodlažní uspořádání | NE |
| P2 | Výroba | Plochy občanského vybavení (OV-N) | sídlo Lužany – u zámku | - souvislá hmota podél místní komunikace, dvoupodlažní uspořádání | NE |

- **Systém sídelní zeleně**

Významné shluky sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně, plochy zeleně – soukromé a vyhrazené, plochy zeleně – přírodního charakteru a plochy zeleně – ochranné a izolační. Tyto posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Dopravní infrastruktura

Silnice I. a III. třídy, železnice

Západně od sídla Lužany je vymezen koridor dopravní infrastruktury K.DI.1, určený pro přeložku silnice I/27. Vedení koridoru bude úrovněvé, případně v zářezu. Další podmínky jsou stanoveny v kapitole 3.

Plochy silnic III. třídy se nemění.

Podél plochy železnice procházející sídlem Lužany jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury K.DI.2, K.DI.3, určené pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy. Další podmínky jsou stanoveny v kapitole 3.

Místní komunikace

Návrh územního plánu vymezuje plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-S, DSm-N). Úseky místních komunikací v sobě mohou integrovat i plochy veřejných prostranství.

| navržená komunikace | zastavitelná pl. | převážně obsluhuje |
|---------------------|------------------|---|
| DSm-N 1 | Z.DL.6 | zastavitelné plochy Z.DL.6 |
| DSm-N 2 | Z.DL.2, 3 | zastavitelné plochy Z.DL.2 (ČOV), Z.DL.3, 4 |
| DSm-N 3 | Z.LU.7 | zastavitelné plochy Z.LU.7 |
| DSm-N 4 | Z.LU.12, 13 | zastavitelné plochy Z.LU.11, 12, 13 |
| DSm-N 5 | Z.ZE.2 | zastavitelné plochy Z.ZE.2 |
| DSm-N 6 | Z.ZE.3, 4 | zastavitelné plochy Z.ZE.3, 4, 5 |
| DSm-N 7 | Z.ZE.8 | zastavitelné plochy Z.ZE.8 (ČOV) |

Účelové komunikace

Návrh vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSÚ-S, DSÚ-N).

| navržená komunikace | zastavitelná plocha | převážně obsluhuje |
|---------------------|---------------------|--|
| DSÚ-N 1 | Z.LU.6 | severní okraj sídla Lužany směr Přeštice |

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

4.2 Technická infrastruktura

Inženýrské sítě budou umístovány především na veřejných prostranstvích, případně v pozemcích dopravní infrastruktury nebo v souběhu s nimi.

4.2.1 Vodovod a kanalizace

Vodovod

Návrh územního plánu umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro sídlo Lužany vymezuje návrh ÚP plochu pro výstavbu vrtu pro jímání vody (Z.LU.14), vodojem (Z.LU.15) a koridory pro vodovodní přívaděče (K.TI.2, 3, 4), které umožní zásobovat vodou sídlo Lužany centrálním vodovodem.

Všechny rozvojové i stávající plochy mohou být napojeny na centrální vodovod, případně individuálně zásobeny.

Kanalizace

Návrh umožňuje rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena v sídle Dlouhá Louka (Z.DL.2) a v sídle Zelené (Z.ZE.8).

V sídle Lužany budou na centrální kanalizaci napojeny všechny rozvojové plochy. Ostatní plochy mohou být řešeny individuálním odkanalizováním.

4.2.2 Elektrická energie

Kapacita stávajících trafostanic je pro navrhované zastavitelné plochy celkem dostačující. Návrh ÚP vymezuje pouze 1 plochu pro novou trafostanici (TS-N), a to v jižní části sídla Lužany na ploše Z.LU.12., včetně koridoru pro přívodní vedení VN 22 kV K.TI.1.

Návrh vybudování dalších nových vedení a trafostanic nevyklučuje.

4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Plochy mohou být využity zásobováním plynem či tepla z externího zdroje. Tím není dotčena možnost zřídit lokální zdroj energie s využitím energie.

Návrh ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury K.TI.5 pro vedení středotlakého plynovodu ze sídla Lužany do sídla Zelené, podél silnice III/18211.

Využití plynu je možné pro navrhované zastavitelné plochy.

4.2.4 Odpadové hospodářství

Na plochách občanského vybavení, technické infrastruktury a plochách výroby je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svoz domovních odpadů zůstává návrhem nedotčen.

4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost. Ve vybraných

plochách jsou vymezeny navržené plochy občanského vybavení:

| Kód plochy | Funkční využití | Lokalita |
|------------|---|----------------------------|
| Z.DL.3 | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N) | V okraj sídla Dlouhá Louka |
| Z.LU.4 | Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV-N) | S okraj sídla Lužany |
| Z.LU.7 | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N) | JZ okraj sídla Lužany |

4.4 Veřejná prostranství

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství. Pro významné rozvojové plochy je plocha veřejných prostranství stanovena taxativně ve výkresové části, je tedy podmínkou. Cílem je nejen vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce, posílení ekologické stability a snížení prašnosti. Dalším cílem je také případné odclonění ploch bydlení vůči plochám výroby či dopravy plochami zeleně. Tato podmínka je stanovena plošně ve výkrese (významné rozvojové záměry), tak i ve vybraných podmínkách využití textové části.

| Kód plochy | Funkční využití | Lokalita |
|------------|--|----------------------|
| Z.LU.5 | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N) | S okraj sídla Lužany |
| Z.LU.12 | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N) | J okraj sídla Lužany |
| Z.LU.13 | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N) | J okraj sídla Lužany |

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Krajinné matrixy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch.

Plochy zemědělské - orné půdy jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochami zemědělskými - trvalými travními porosty a plochami smíšenými nezastavěného území - přírodními a mokřady. Navrženy jsou také plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Koncepce ochrany dalších si klade za cíl:

- ctít ochranný režim biokoridorů a biocenter daný podmínkami využití ploch ÚSES
- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy - zatravňování, zalesňování, obnova prvků krajinné zeleně - mezí, remízů, mokřadů apod.)
- realizovat protierozní a protipovodňová opatření na vodotečích (formou vodohospodářských úprav - retenčních zdrží, splavů, revitalizace melioračních koryt + zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch, ploch krajinné zeleně)
- realizovat návrh nových vodních ploch, zdrží, mokřadů, suchých poldrů

5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

Návrh vymezuje plochy a prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce. Trasy ÚSES a interakčních prvků jsou krajinnými opatřeními posíleny.

V grafickém vyjádření návrhu územního plánu jsou plochy ÚSES a jejich interakční prvky vyjádřeny jako překryvné plochy.

Biocentra

| Číslo | Název | Označení v ZÚR PK | Typ | Rozloha v ŘÚ |
|-------|---------------|-------------------|------------------------------------|--------------|
| RBC 1 | Loupensko | RB 868 | Regionální biocentrum v NRBK K 105 | 16,9131 ha |
| RBC 2 | Lužany | RB 891 | Regionální biocentrum v NRBK K 105 | 72,0914 ha |
| LBC 3 | Zavaditá | | Lokální biocentrum v NRBK K 105 | 0,4796 ha |
| LBC 4 | Lužanská hora | | Lokální biocentrum v NRBK K 105 | 43,2557 ha |
| LBC 5 | Zelená Hora | | Lokální biocentrum v NRBK K 105 | 12,1269 ha |
| LBC 6 | Za řekou | | Lokální biocentrum v RBK 208 | 4,7092 ha |
| LBC 7 | Vršek | | Lokální biocentrum v RBK 199 | 6,3776 ha |

Biokoridory

| Číslo | Název | Označení v ZÚR PK | Typ | Délka v ŘÚ |
|---------|---------------------|-------------------|--|------------|
| NRBK 8 | Na štěpánkách | K 105 | Nadregionální biokoridor | 220 m |
| NRBK 9 | Pod Lužanskou horou | K 105 | Nadregionální biokoridor | 375 m |
| NRBK 10 | Běleč – K 64 | K 105 | Nadregionální biokoridor | 20 m |
| RBK 11 | Zelená Hora | RK 208 | Regionální biokoridor – částečně nefunkční | 800 m |
| RBK 12 | Chejlim | RK 199 | Regionální biokoridor | 580 m |
| LBK 13 | V kopcích | | Lokální biokoridor – částečně nefunkční | 900 m |
| LBK 14 | Pod Březníkem | | Lokální biokoridor | 940 m |

Interakční prvky

| Číslo | Název | Typ | Délka v ŘÚ |
|-------|-----------------------|------------------|------------|
| IP 15 | Nad Zeleným | Interakční prvek | 240 m |
| IP 16 | Stočiny | Interakční prvek | 990 m |
| IP 17 | Dlouhá Louka – Lužany | Interakční prvek | 2540 m |
| IP 18 | U Lužan | Interakční prvek | 970 m |

5.3 Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků komunikací (viz kap. 4.1).

5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Plochy s nejvyšší retenční schopností (plochy zemědělské – trvalé travní porosty NZt-N, plochy lesní NL-N, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní NSp-N) jsou vymezeny ve spádnících, dělí bloky ploch zemědělských – orné půdy NZo-S a vymezeny jsou také v depresích terénu, často s dlouhodobě problematickým zdržením srážkových vod po přívalových deštích či v době jarního tání. Plochy jsou definovány svými podmínkami využití, které respektují požadavky zvýšených retencí, a jejich návrh je nutné respektovat. Vymezeny jsou zejména pásy s plochami smíšenými nezastavěného území – přírodními a plochy zemědělské – trvalých travních porostů v nivách potoků – Dlouhá Louka – Lužany, Lužany – sever, Zelené – jih, východ. Tato opatření mají posílit ekologickou stabilitu zorněné krajiny a snížit rizika erozních splachů.

Vymezeny jsou také pásy s plochami smíšenými nezastavěného území – přírodními v západní části sídla Lužany, Zelená Hora – východ, Zelené – jih. Cílem je snížení erozních splachů.

Dalšími opatřeními jsou plochy lesa a vodní plochy v jihovýchodní části, u sídla Zelené a v nivě řeky Úhlavy. Zde je cílem zvýšení ekologické stability a také zvýšení retenčních schopností.

Dotčené území je ohroženo povodněmi, aktivní zóny záplavového území nejsou konfrontovány s vymezenými plochami zástavby.

5.5 Rekreace

Návrh ÚP vymezuje na severozápadním okraji sídla Dlouhá Louka plochu pro rodinnou rekreaci (RI-N) Z.DL.1 jako rozšíření stávajících rekreačních ploch.

5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

V návrhu nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

6. 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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

6.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Převažujícím využitím (hlavním využitím) se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným záborem a dominuje.

Přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat ze předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než zpravidla polovina řešené plochy.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek a za předpokladu, že je menší než zpravidla polovina řešené plochy.

Nepřípustné využití je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.

6.1.1 BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské BV-S, BV-N, (BV-R)



BV-S



BV-N

Převažující využití:

- bydlení i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí

stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:

- stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.) musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům:
 - bytové domy
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - parkoviště
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
 - malé retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy v rozmezí 8-12 metrů

6.1.2 BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem

BVo-S

BVo-S

Převažující využití:

- bydlení i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením):
- stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.) musí být stavbami souvisejícího

občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům:

- bytové domy
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- malé retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy v rozmezí 8-12 metrů
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí

6.1.3 BI – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

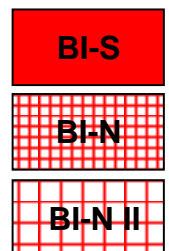
BI-S, BI-N, BI-N II

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu



Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy převažujícího a přípustného využití:
 - bytové domy v zahradách
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - parkoviště
 - vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví, u bytových domů 3 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.4 RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RI-S, RI-N



Převažující využití:

- objekty určené pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň

Nepřípustné využití:

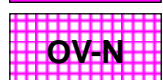
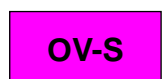
- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.5 OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV-S, OV-N



Převažující využití:

- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení kultury a osvěty

- stavby církevní
- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 700 m² zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
 - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - hřiště
 - sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.6 OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-S, OS-N

OS-S

OS-N

Převažující využití:

- veřejná sportoviště

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- plavecké bazény a aqvaparky
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště

- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
 - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 12 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)
- u nových staveb budou parkovací místa v normovém množství umístěna na pozemku stavby

6.1.7 PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV-S

PV-S

Převažující využití:

- veřejný prostor, přístupný veřejnosti

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby občanské vybavenosti do 50 m² zastavěné plochy (např. klubovny, prodejny spotřebního zboží, apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- umístěná jako sběrná, nezbytná pro obsluhu ploch veřejného prostranství a občanské vybavenosti:
 - parkoviště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.8 ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň ZV-S, ZV-N

ZV-S

ZV-N

Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně a přístupný veřejnosti

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště)
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability, požadavkům veřejného zájmu obce, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
 - místní a účelové komunikace
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - hřiště
 - stavby občanské vybavenosti do 30 m² zastavěné plochy (např. altány, kiosky občerstvení, apod.)
 - parkoviště
 - zpevněné plochy pro nezbytnou manipulaci obslužné techniky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

6.1.9 ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená ZS-S, ZS-N



Převažující využití:

- zeleň v zástavbě



Přípustné využití:

- doplňkové stavby a činnosti související se stavbou hlavní (např. bazény, skleníky, včelíny, pergoly, altány)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- hřiště

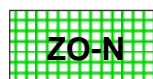
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

6.1.10 ZS – PLOCHY ZELENĚ – ochranná a izolační ZO-N



Převažující využití:

- zeleň v zástavbě

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a činnosti související se stavbou hlavní (např. bazény, skleníky, včelíny, pergoly, altány)

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- hřiště

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

6.1.11 ZP - PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru ZP-S

ZP-S

Převažující využití:

- zeleň v zástavbě s významnou ekologickou funkcí, ÚSES

Přípustné využití:

- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- zahrady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy převažujícího a přípustného využití:
 - místní a účelové komunikace
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, kterými by došlo k narušení krajinného rázu
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

6.1.12 VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba VD-S, VD-N

VD-S

VD-N

Převažující využití:

- služby a nerušící výroba drobného charakteru

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby, řemeslnické dílny
- prodejny spotřebního zboží
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby

- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- byty majitelů a správců
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu
- stavby a zařízení technického vybavení
- sběrné dvory
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy převažujícího a přípustného využití:
 - stavby pro ubytování, penziony
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
 - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

- rodinné domy, bytové domy
- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 10 m, s výjimkou bodových dominant (např. věž) a technologických zařízení
- parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby

6.1.13 VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl

VL-S, VL-N

VL-S

VL-N

Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování

(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 500 m² zastavěné plochy
- stavby a zařízení technického vybavení

- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- nezbytná technická vybavenost
- technická infrastruktura
- parkoviště
- sběrné dvory
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
 - stavby a zařízení stravovacích služeb
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - byty majitelů a správců (za splnění podmínky emisní a imisní zátěže v chráněném prostoru)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů s výjimkou technologických celků

6.1.14 VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

VZ-S

VZ-S

Převažující využití:

- zemědělská výroba

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství, chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace, parkoviště
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy a to jako organizační zázemí areálů
- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- nerušící výroba a skladování
- sběrné dvory
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
 - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 450 m² zastavěné plochy
 - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 250 m² zastavěné plochy
 - byty majitelů a správců

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů (u technologií není výška stanovena)

6.1.15 VE – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – plochy výroby elektrické energie VE-S



Převažující využití:

- plochy pro výrobu elektrické energie ze slunečního a vodního potenciálu

Přípustné využití:

- nezbytné technické zázemí provozu
- technická infrastruktura
- přístupové komunikace
- oplocení
- areálová zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

6.1.16 TI – PLOCHY a KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – inženýrské sítě TI-S, TI-N



Převažující využití:

- využití a umístění staveb technické infrastruktury

Přípustné využití:

- vodovod, vrty, vodojemy, akumulární nádrže a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod a stavby a zařízení s nimi související
- čerpací stanice odpadních vod
- kalové a sedimentační nádrže

- elektrické vedení, rozvodny, trafostanice a stavby s nimi související
- regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- telekomunikační zařízení
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické a dopravní zázemí (komunikace, apod.)
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu, sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- stavby a zařízení budou minimalizovat negativní dopad na krajinný ráz

6.1.17 DS – PLOCHY a KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční DS-S, DS-N

DS-S

DS-N

Převažující využití:

- dálnice, silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace (linie, napojení)
- cyklostezky
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení technické infrastruktury
- liniová stromořadí, veřejná zeleň
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- parkoviště
- garáže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

6.1.18 DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace DSm-S, DSm-N

DSm-S

DSm-N

Převažující využití:

- doprava nadmístní a místní

Přípustné využití:

- místní komunikace
- chodníky
- účelové komunikace
- veřejná zeleň, liniová stromořadí

- technická a dopravní infrastruktura
- parkoviště, autobusové zastávky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.19 DSÚ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace
DSÚ-S, DSÚ-N

DSÚ-S

DSÚ-N

Převažující využití:

- doprava místní

Přípustné využití:

- účelové a místní komunikace
- chodníky
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- technická infrastruktura
- parkoviště, autobusové zastávky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.20 DZ – PLOCHY a KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – železniční
DZ-S, DZ-N

DZ-S

DZ-N

Převažující využití:

- doprava regionální a nadmístní

Přípustné využití:

- železniční dráha a stavby s ní související
- železniční zastávky
- místní a účelové komunikace
- cyklostezky, chodníky
- technická infrastruktura
- odvodnění tělesa, území (dešťové koryto)
- parkoviště
- liniová stromořadí, veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- platí pouze pro plochy ležící v prostoru úseku železničního nádraží:
 - depa strojů, montážní dílny, provozy garáží
 - jiné drážní objekty a objekty služeb sloužící uživatelům dráhy
 - stávající byty, původní byty správců a zaměstnanců (pouze modernizace, rekonstrukce a opravy)
 - skladové a výrobní prostory, které nekolidují s provozem dráhy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

6.2 Plochy přírody a krajiny

6.2.1 W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S, W-N

W-S

W-N

Převažující využití:

- průtok a zadržování vody v krajině

Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, protipovodňové úpravy, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku,
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
 - technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití

6.2.2 NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

NZo-S

NZo-S

Převažující využití:

- intenzivní obhospodařování orné půdy

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské úpravy (včetně revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, poldry...)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- sady
- plochy pro kompostování

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - lesy

- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

6.2.3 NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty

NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

Převažující využití:

- intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- sady
- plochy pro kompostování
- protipovodňové stavby

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umístované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, poldry...)
 - plochy orné půdy (tam, kde nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot a nebude se jednat o plochy navrhované k zatravnění NZt-N nebo navrhované smíšené nezastavěného území NSp-N)
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
 - technická infrastruktura
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití

6.2.4 NL - PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkce lesa

NL-S, NL-N

NL-S

NL-N

Převažující využití:

- plnění funkce lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba malých vodních nádrží v případě, že jejich využití bude extenzivní

Nepřípustné využití:

- všechny funkce, činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci atd.) a jakékoliv činnosti, které nejsou v souladu s lesním zákonem

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů

6.2.5 NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní **NSp-S, NSp-N**

NSp-S

NSp-N

Převažující využití:

- extenzivní využití přírodních ploch s cílem ekologické stabilizace ploch

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny (včetně revitalizace vodních toků), případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - trvalé travní porosty
 - lesy
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
 - technická infrastruktura
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, poldry...)
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
 - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
 - plochy orné půdy (tam, kde nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot a nebude se jednat o plochy navrhované k zatrávnění NZt-N nebo navrhované smíšené nezastavěného území NSp-N)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření na těchto plochách nepřekročí 6 metrů

6.2.6 NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – mokřady

NSm-S

NSm-S

Převažující využití:

- využití přírodních ploch s cílem vysoké ekologické stabilizace

Přípustné využití:

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- lesy s vysokou retenční schopností
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - technická infrastruktura
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

6.2.7 PLOCHY BIOCENTER, BIKORIDORŮ A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

Jedná se o překryvné funkce, které mají přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití.

Využití ploch BIOCENTER

Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)



Přípustné využití:

- současné využití
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

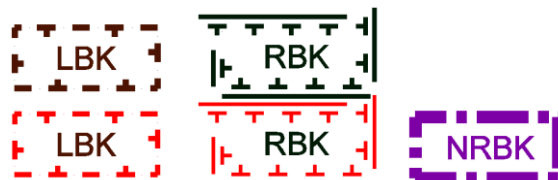
Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné

Využití ploch BOKORIDORŮ

Převažující využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru



Přípustné využití:

- současné využití
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

Využití ploch INTERAKČNÍCH PRVKŮ



Převažující využití:

- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň

Přípustné využití:

- současné využití

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení

funkčnosti interakčního prvku

- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na interakční prvky a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

6.3 Obecné podmínky pro využití území

Hranice negativních vlivů

Návrh územního plánu jako výstupní limit definuje omezení vyplývající z návrhu maximální hranice negativních vlivů z provozu (plochy výroby a technické infrastruktury). V plochách dotčených takovou hranicí není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované nebo stávající využití těchto ploch, jež budou mít maximální hranici negativních vlivů stanovenou.

Stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí zejména stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví a sociální služby, rekreaci.

Pro plochy bydlení podél silnic I. třídy bude provedena hluková studie, která ověří případné odstupy plánovaných staveb (vyjma ploch v zastavěném území).

Ochrana lesa

Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby je přípustné minimálně 25 metrů od hranice lesa, staveb vedlejších a oplocení pak minimálně 25 metrů od hranice lesa.

Koridory dopravní a technické infrastruktury

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění dostatečného prostoru pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro navazující řízení a to včetně prostoru pro budoucí ochranná pásma. V ochranném pásmu dráhy a silnice I. třídy 60 a 50 m jsou vyloučeny stavby hlavní (na zastavitelných plochách). Na dopravní koridory nebudou napojeny rozvojové plochy.

Záplavové území

Na plochách dotčených hranicí aktivní zóny záplavového území jsou vyloučeny stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. V rámci těchto přípustných jsou vyloučeny stavby pro uskladnění odplavitelných a nebezpečných látek.

Volný pruh v šíři min. 6 metrů na každou stranu vodních toků bude ponechán bez oplocení, jako volný průchod v zastavěném území.

ÚSES

Zastavitelné plochy ležící v plochách biokoridorů a biocenter nebudou oploceny a nebude zde vymezena žádná stavba hlavní (krom staveb technické infrastruktury). Vyplývá již z podmínky kapitoly 6.2.7.

7. 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

7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

- Dopravní a technická infrastruktura

| kód a číslo VPS | název | kód funkčního využití | lokalizace | kat. území |
|-----------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| VDt1 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 1 | J okraj sídla Dlouhá Louka | Dlouhá Louka u Lužan |
| VDt2 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 2 | V okraj sídla Dlouhá Louka | Dlouhá Louka u Lužan |
| VDt3 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 3 | JZ okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VDt4 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 4 | J okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VDt5 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 5 | J okraj sídla Zelené | Zelené |
| VDt6 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 6 | V okraj sídla Zelené | Zelené |
| VDt7 | Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | DSm-N 7 | SZ okraj sídla Zelené | Zelené |

- Dopravní infrastruktura

| kód a číslo VPS | název | kód funkčního využití | lokalizace | kat. území |
|-----------------|---|-----------------------|--------------------|--|
| VD1 | Koridor pro přeložku silnice I/27 včetně souvisejících staveb | DS-N 1 | Z od sídla Lužany | Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan |
| VD2 | Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb | DZ-N 1 | JZ od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VD3 | Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb | DZ-N 2 | Z od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VD4 | Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb | DZ-N 3 | SZ od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |

- **Technická infrastruktura**

| kód a číslo VPS | název | kód funkčního využití | lokalizace | kat. území |
|-----------------|--|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| VT1 | Čistírna odpadních vod Dlouhá Louka | TI-N | SV okraj sídla Dlouhá Louka | Dlouhá Louka u Lužan |
| VT2 | Přívodní vedení VN 22 kV k nové trafostanici | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT3 | Trafostanice | TI-N | J okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT4 | Čistírna odpadních vod Zelené | TI-N | SZ od sídla Zelené | Zelené |
| VT5 | Středotlaký plynovod – propojení ze sídla Lužany do sídla Zelené | TI-N | podél silnice Lužany – Zelené | Lužany u Přeštic, Zelené |
| VT6 | Plocha pro výstavbu vrtů k jímání vody vč. souvisejících staveb | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT7 | Uložení vodovodního přivaděče | TI-N | JZ okraj sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT8 | Vodojem Lužany vč. souvisejících staveb | TI-N | Z od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT9 | Uložení vodovodního přivaděče | TI-N | Z od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VT10 | Uložení vodovodního přivaděče | TI-N | Z od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |

7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)

- **Opatření ke zvyšování retenčních schopností území**

| kód a číslo VPO | název | kód funkčního využití | lokalizace | kat. území |
|-----------------|--|-----------------------|--|--|
| VR1 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní | NSp-N | SZ od sídla Zelené, lok. Pod Horou | Zelené |
| VR2 | Plochy vodní a vodohospodářské | W-N | V od sídla Lužany, v nivě řeky Úhlavy | Lužany u Přeštic |
| VR3 | Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkce lesa | NL-N | JV od sídla Lužany, v nivě řeky Úhlavy | Lužany u Přeštic |
| VR4 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní | NSp-N | Z od sídla Lužany, lok. Pod Řípcem | Lužany u Přeštic |
| VR5 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní | NSp-N | JZ od sídla Lužany, v nivě potoka | Lužany u Přeštic |
| VR6 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní | NSp-N | JZ od sídla Lužany, v nivě potoka | Lužany u Přeštic |
| VR7 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní | NSp-N | V od sídla Dlouhá Louka, v nivě potoka | Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan |

| kód a číslo VPO | název | kód funkčního využití | lokalizace | kať. území |
|-----------------|---|-----------------------|--|--|
| VR8 | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, Plochy vodní a vodohospodářské, Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkce lesa | NSp-N W-N NL-N | SV od sídla Dlouhá Louka, podél potoka | Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan |

• **Opatření k podpoře nefunkčních prvků ÚSES**

| kód a číslo VPO | název prvku ÚSES | lokalizace | kať. území |
|-----------------|--|--------------------|------------------|
| VU1 | Regionální biokoridor RBK 11 (v ZÚR označen RK 208) – nefunkční část | SV od sídla Lužany | Lužany u Přeštic |
| VU2 | Lokální biokoridor LBK 13 V kopcích – nefunkční část | JZ od sídla Zelené | Zelené |
| VU3 | Lokální biokoridor LBK 13 V kopcích – nefunkční část | JV od sídla Zelené | Zelené |

7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. 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 případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

• **Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

| kód a číslo VPS | název | kód funkčního využití | výpis parcelních čísel | kat. území | předkupní právo bude vloženo ve prospěch |
|-----------------|---|-----------------------|------------------------|----------------------|--|
| P01 | Plocha občanského vybavení – sportovní zařízení | OS-N | 455/56 KN, 455/4 KN | Lužany u Přeštic | obec Lužany |
| P02 | Plocha občanského vybavení – sportovní zařízení | OS-N | 700/1 KN | Dlouhá Louka u Lužan | obec Lužany |

• **Veřejná prostranství**

| kód a číslo VPS | název | kód funkčního využití | výpis parcelních čísel | kat. území | předkupní právo bude vloženo ve prospěch |
|-----------------|---|-----------------------|--|------------------|--|
| PP1 | Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | ZV-N | 430/26 KN, 430/1 KN | Lužany u Přeštic | obec Lužany |
| PP2 | Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | ZV-N | 145/3 KN, 146/1 KN, 147 KN, 148/1 KN, 150 KN, 144/1 KN | Lužany u Přeštic | obec Lužany |
| PP3 | Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě | ZV-N | 151 KN, 152 KN, 154 KN, 163 KN, 166/2 KN | Lužany u Přeštic | obec Lužany |

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

| územní rezerva | možné budoucí využití | umístění | podmínka pro prověření budoucího využití |
|----------------|--|----------------------------|---|
| R1 | plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-R) | J okraj sídla Dlouhá Louka | zastavitelná až po vyčerpání 60% všech disponibilních ploch pro navržené bydlení I. etapy |

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

- US1

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií US1 je stanovena pro zastavitelné plochy Z.LU.12, 13 s funkčním využitím BI-N, BI-N II, ZV-N, DSm-N 4, TI-N (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, veřejná zeleň, místní komunikace, technická infrastruktura) a pro přiléhající plochu silnice I/27.

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 5 let od vydání územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení na navrženou místní komunikaci DSm-N 4
- dodržení zelených pásů, přirozeně trasované vodoteče oddělující etapy zástavby
- spočítat nároky na zásobování vodou
- provést hydrogeologický posudek, který prověří, zda je reálné řešení individuálního zásobení vodou
- respektovat ochranné pásmo dráhy
- nízkopodlažní zástavba
- odclonění ploch od silnice
- II. etapa zástavby je podmíněna 70% zastavěných stavebních pozemků na ploše Z.LU.12
- rozvolněná zástavba na plochách o výměrách parcel větších 1000 m²
- uliční čára

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu (I. etapa), tedy kdykoli v době platnosti tohoto územního plánu.

II. etapa

| zastavitelná plocha | funkční využití | umístění | podmínka využití |
|---------------------|--|------------------------------------|---|
| Z.LU.13 | plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N II) | JV okraj sídla Lužany, Za rybníkem | II. etapa zástavby je podmíněna 70% zastavěných stavebních pozemků na ploše Z.LU.12 |

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- Stavby na pozemku vyznačeném jako plocha přestavby P2 (v blízkosti zámku Lužany).

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

Textová část návrhu ÚP Lužany čítá 47 stran A4.

Grafická část návrhu ÚP Lužany obsahuje 4 výkresy:

| | | |
|----|--|-----------|
| N1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | 1 : 5 000 |
| N2 | HLAVNÍ VÝKRES | 1 : 5 000 |
| N3 | VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY | 1 : 5 000 |
| N4 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ | 1 : 5 000 |