

Územní plán
LUŽANY
ODŮVODNĚNÍ
ČISTOPIS
TEXTOVÁ ČÁST

Projektant:

Atelier M.A.A.T.

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 2016

OBSAH

1.	Postup pořízení územního plánu	str. 3
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	str. 6
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	str. 17
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	str. 20
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 21
6.	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů	str. 27
7.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 28
8.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů	str. 29
9.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	str. 30
10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	str. 31
11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 44
12.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	str. 47
13.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body 1 – 4 uvedenými ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.	str. 48
14.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	str. 56
15.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 57
16.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	str. 67
17.	Vyhodnocení připomínek	str. 80
18.	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 83

1. Postup pořízení územního plánu

Usnesením Zastupitelstva obce Lužany ze dne 30. 5. 2011 bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu obce Lužany a přilehlé obce Dlouhá Louka, Zelená Hora a Zelené. Určeným zastupitelem pro následné řízení o pořízení územního plánu Lužany byl usnesením Zastupitelstva obce Lužany ze dne 27. 6. 2011 zvolen pan Petr Rymus.

Dne 18. 6. 2012 byly odboru výstavby a územního plánování předány zhotovitelem Atelierem M.A.A.T. (Ing. arch. Martin Jirovský) doplňující průzkumy a rozborů k územnímu plánu Lužany.

Pořizovatel zajistil dne 6. 3. 2013 pod č.j. OVÚP-CEP/5265/2013 zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání zadání na úředních deskách v obci Lužany a obci Přeštice. Zároveň pořizovatel zaslal návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.

Na základě zadání územního plánu Lužany schváleného Zastupitelstvem obce Lužany dne 26. 6. 2013 pod číslem usnesení a/6 pořizovatel pořídil zpracování návrhu územního plánu.

Společné jednání

Na základě schváleného zadání pořizovatel obdržel dne 9. 12. 2013 zpracovaný návrh územního plánu Lužany v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Společné jednání o návrhu ÚP Lužany oznámil pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona dopisem č.j. OVÚP-HOD/27525/2013 ze dne 16. 12. 2013 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Lužany, sousedním obcím s oznámením místa a doby konání společného jednání a s lhůtou uplatnění stanovisek do 22. 2. 2014. Návrh územního plánu byl zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce Městského úřadu Přeštice a obecního úřadu Lužany a také na internetových stránkách Města Přeštice a obce Lužany. Dále pořizovatel předal jedno pare návrhu územního plánu Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje jako nadřízenému orgánu územního plánování pro posouzení. Společné jednání se konalo 23. ledna 2014 v 10.00 hodin na Městském úřadě v Přešticích, Husova ul. 465, kanc. č. dv. 316.

Ve stanovené lhůtě pořizovatel obdržel 9 stanovisek dotčených orgánů a 2 vyjádření subjektů dotčených návrhem řešení. Dne 27. 2. 2014 pořizovatel zaslal stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje jako nadřízenému orgánu územního plánování. Krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování vydal dne 3. 4. 2014 stanovisko, že návrh územního plánu Lužany lze veřejně projednat v řízení o územním plánu podle ustanovení § 52 stavebního zákona.

Jelikož dotčený orgán na úseku ochrany ZPF KÚ PK vyjádřil nesouhlas s předloženým návrhem ÚP Lužany ke společnému jednání z důvodu nerespektování požadavků na dodržení zásad ochrany ZPF při vymezování zastavitelných ploch pro bydlení a výrobu byly projektantem nejdříve zredukovány zastavitelné plochy v katastrálním území Dlouhá Louka, Lužany u Přeštic i Zelené a následně bylo svoláno jednání konané dne 31. 10. 2014 v Plzni v kanceláři dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu KÚ PK, na kterém bylo dohodnuto, že vybrané zastavitelné plochy v katastrálním území Lužany u Přeštic budou přesunuty do územní rezervy nebo podmíněny provedením územní studie.

Na základě výsledků vyhodnocení společného jednání a stanoviska Krajského úřadu PK odbor RR, pořizovatel dne 6. ledna 2015 a následně dne 19. února 2015 pokyny pro upravení návrhu ÚP Lužany před veřejným projednáním.

Veřejné projednání

Dne 22. 7. 2015 byl ze strany obce Lužany pořizovateli předložen upravený návrh ÚP Lužany k veřejnému projednání.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona. V oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu bylo uvedeno místo a termín konání veřejného projednání, návrh byl v tištěné podobě vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 27. 7. 2015 do 11. 9. 2015 na Městském úřadě Přeštice, odboru výstavby a územního plánování, v obci Lužany a v elektronické podobě na internetových stránkách Města Přeštice. Pořizovatel v oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu Lužany uvedl možnost podání písemných námitek a podání písemných připomínek s upozorněním, že k později uplatněným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Jednotlivě byly přizvány dotčené orgány, obec Lužany, krajský úřad a sousední obce oznámením č.j.: PR-OVÚP-HOD/18940/2015 ze dne 24. 7. 2015. Veřejné projednání návrhu ÚP Lužany se konalo dne 3. 9. 2015 v 9:30 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu, Husova ul. 465, kanc. č.dv. 204 a byl z něj pořízen písemný záznam.

Ve stanovené lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly uplatněny námitky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona a nebyla uplatněna žádná připomínka subjektem uvedeným v § 172 odst. 4 správního řádu. V téže lhůtě bylo uplatněno jedno kladné a jedno záporné stanovisko. Záporné stanovisko uplatnil dotčený orgán na úseku ZPF – KÚ PK.

Na základě uplatněného záporného stanoviska pořizovatel oznámil dopisem č.j. PR-OVÚP-HOD/23281/2015 ze dne 16. 9. 2015 konání dohodovací jednání k nalezení kompromisu. Dohodovací jednání se konalo dne 23. 9. 2015 na Městském úřadě Přeštice, odboru výstavby a územního plánování za účasti pořizovatele, zástupce obce Lužany a dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF KÚ PK. Závěrem jednání došlo k dohodě, že návrh ÚP Lužany bude přepracován. Z tohoto jednání byl vyhotoven písemný záznam.

Následně poté pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky veřejného projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu a doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pořizovatel obdržel dvě souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek. Ostatní dotčené orgány tak vyjádřily souhlas mlčky.

Dne 3. 3. 2016 pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání zaslal pokyny zpracovateli k upravení návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. Nutnost opakování VP bylo z důvodu přepracování návrhu ÚP.

Dne 31. 8. 2016 byl ze strany obce Lužany pořizovateli předložen upravený návrh ÚP pro opakované veřejné projednání. Řízení o upraveném a posouzeném návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s ust. § 52 odst. 1 ve vazbě na § 53 odst. 2 stavebního zákona dne 1. 9. 2016 pod č.j.: PR-OVÚP-HOD/23635/2016. Pořizovatel v oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu Lužany uvedl možnost podání písemných námitek a připomínek s upozorněním, že v rámci tohoto řízení nelze uplatňovat stanoviska, připomínky a námitky k částem řešení, které nebyly od původního veřejného projednání změněny. Upravený návrh byl k dispozici v tištěné podobě k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice, odbor výstavby a územního plánování a na obci, pro kterou byl ÚP zpracován a současně byl vystaven ke zhlédnutí způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách Města Přeštice. Opakované veřejné projednání se konalo dne 6. 10. 2016 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice, Husova 465 za účasti veřejnosti, dotčených orgánů a projektanta, který podal výklad k částem návrhu územního plánu Lužany, které byly od předešlého veřejného projednání, které se konalo dne 3. 9. 2015 upraveny, a následně byly zodpovězeny dotazy veřejnosti k celkové koncepci návrhu ÚP Lužany. Z opakovaného veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky opakovaného projednání obdobně a sdělil, že proti návrhu ÚP Lužany, který byl předložen pro

opakované veřejné projednání nebyly uplatněny žádné námitky dotčených osob vymezených v § 172 správního řádu a připomínky subjektem uvedeným v § 172 odst. 4 správního řádu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k částem řešení, které byly od původního veřejného projednání změněny byla souhlasná.

Pořizovatel na základě výsledku projednání zaslal pokyny zpracovateli k doplnění návrhu ÚP a vyhotovení čistopisu pro jeho vydání.

Dalším krokem bylo předložení územního plánu Lužany společně s odůvodněním a návrhem na vydání ÚP Zastupitelstvu obce Lužany dle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (PÚR), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 vč. Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Z PÚR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Lužany a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti (leží blízko osy OS3) a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje; není vymezenou specifickou oblastí.

Územní plán Lužany zohledňuje tyto priority:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. V řešeném území se nachází dominantní krajinné veduty, hodnotná jádrová území a v rámci ÚP je důležité je zachovat. Případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj.
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Při stanovování funkčního využití v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Konkrétně z toho vyplývá sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin.
- Podporovat rozvoj sídelní struktury (zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině).
- Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...)
- Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Dále je potřeba vymezit plochy v prolukách zastavěného území, tak aby bylo využito zastavěné území komplexně. V nezastavěném území nevymezovat plochy pro fotovoltaické elektrárny. Naopak v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodě blízká opatření.

2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje, které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 a nabyly účinnosti dne 17. 10. 2008 včetně jejich 1. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014.

Tato dokumentace je závazná ve stanoveném rozsahu pro ÚP obcí v záležitostech nadmístního významu. Jejím základním cílem je navrhnout nejvhodnější využití vymezeného území, řešení dopravy a technické infrastruktury a jejich vzájemné uspořádání a vazby. Účelem je vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, pro ochranu přírody a krajiny, umožňovat pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů.

Ze ZÚR Plzeňského kraje vyplývá pro řešení území následující. **Vybrané body, včetně jejich značení, vyplývají z členění struktury textové části Zásad územního rozvoje kraje a jedná se o body, které budou s ohledem na povahu územního plánu, komentovány.**

2. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vč. zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR

2.2	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Lužany
2.2.1.	Prostorové uspořádání – rozvoj sídelní struktury	
	změnami v území vytvářet podmínky pro posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti Plzeňského kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy a v rozvojových oblastech, které představují přirozené póly ekonomického rozvoje území,	Nejde o specifickou oblast ale o území s velmi dobrou demografickou a sociálně ekonomickou pozicí. Jsou vymezeny klíčové rozvojové plochy pro obydlí i pro výrobu, které v atraktivním krajinném potenciálu a dobré dopravní dostupnosti na vyšší centra osídlení přispějí k prosperitě obce.
	vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech,	Takové plochy jsou při plánovaném obchvatu a v jádru sídla Lužany vymezeny.
	posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center venkovského osídlení. Současný stav polycentrického osídlení kraje by měl být dále rozvíjen, v rozvojových osách rozvoj koncentrovat do vymezených rozvojových území, za základ sídelní struktury a sídelní centra považovat sídla pověřených obcí doplněná o další centra venkovského osídlení,	ÚP cílí na flexibilní zastoupení všech funkčních složek, aby minimalizoval rizika případných poklesů nabídky práce.
	k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,	ÚP rozlišuje oblasti venkovského charakteru, které mají odlišný ráz než zástavba individuálního charakteru.

2.2	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Lužany
	výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území,	Samostatné satelitní enklávy v obci vymezeny nejsou, sociální segregace nehrozí.
	v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),	Rozvoj ploch je úměrný potřebám obce a byl ve fázi návrhu po společném jednání dokonce redukován oproti fázi PR+R.
	k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů,	Zábory ZPF jsou vymezeny ve velmi omezeném rozsahu, cílem je zejména využití vnitřních rezerv sídla (Lužany – východ).
	racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí,	Koncepce nesleduje žádná velkorysá a na zábory náročná řešení.
	při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,	Jsou navržena opatření ke zvyšování biologické rozmanitosti a nejsou vymezeny samostatné enklávy zástavby.
	zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby.	Žádná pásová zástavba není vymezena.
2.2.2. Rozvoj dopravní infrastruktury		
	rozvíjet základní dopravní osu kraje – IV. A transevropský multimodální koridor dálnice D 5 a železniční trati č. 170 a navazující optimalizovanou radiální síť silnic I. třídy číslo 20, 26 a 27, doplněnou o celostátní obvodové silnice č. 19, propojený tah silnic č. 21 a 22, vymezený aglomerační a regionální okruh a železniční trati č. 180, 190 a 183,	ÚP vymezuje koridor K.DI.1 pro přeložku silnice I/27 a koridor K.DI.2 pro modernizaci trati č. 183 se zdvoukolejněním.
	pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad a pro modernizaci a přestavbu železničních tratí č. 170, 180, 183 a 190,	ÚP vymezuje koridor K.DI.1 pro přeložku silnice I/27 a koridory K.DI.2 pro modernizaci trati č. 183 se zdvoukolejněním.
	zpřesnit návaznosti na koridory mezinárodních dálkových a regionálních cyklotras.	Je vymezena dálková cyklotrasa Plzeň – Klatovy – Železná Ruda.
2.2.3. Rozvoj technické infrastruktury		
	Územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu.	Netýká se řešeného území.

2.2	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Lužany
2.2.4.	Ochrana krajinných hodnot	
	K ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch.	Zastavitelné plochy jsou využity v přímé vazbě na sídlo.
	Ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území.	Netýká se řešeného území.
	V územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny.	Tyto krajinné matrice a veduty jsou vymezeny a ochráněny. Jsou vymezeny přírodní hodnoty.
	Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.	Tyto krajinné matrice a veduty jsou vymezeny a ochráněny. Jsou vymezeny přírodní hodnoty.
	Při umisťování větrných elektráren preferovat požadavky na ochranu osídlení, veřejné infrastruktury, krajinného rázu a dalších hodnot území.	Žádné takové stavby nejsou vymezeny.
	Plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině lze vymezovat pouze výjimečně, dbát přitom především na otázky ochrany přírody a krajiny. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields).	Žádné takové stavby nejsou vymezeny.
	Chránit územní hodnoty krajinného typu hluboce zaříznutých údolí, zejména zde nerozvíjet rekreační zástavbu a dochované části údolí využívat především pro pohybovou rekreaci.	Netýká se řešeného území.
2.2.5.	Protipovodňová ochrana	
	Při protipovodňové ochraně v územním plánování vycházet z rozdělení území na: 1. území, kde je hlavním úkolem lokální ochrana sídel a zastavěného území, především ochrannými hrázemi a opatřeními, které zlepšují odtokové poměry, 2. území s předpoklady pro opatření, která zlepšují odtokové poměry, a to pro vymezení vhodných území k řízenému rozlivu povodní, případně k řízení inundaci, ve smyslu kapitoly 5.6.1., 3. území s předpoklady pro umístění suchých nádrží nebo vodních nádrží a pro zvyšování retenční schopnosti území, 4. území, kde je nezbytné zvyšování retenčních schopností území.	V řešeném území se jedná o katastrální území Lužany. ÚP vymezuje územní rezervu R5 pro území řízené inundace.
	K retenci vody tomu v území využít: • opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny • návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny, • návrhy ochranných hrází a suchých poldrů nádrží a	ÚP vymezuje nové vodní nádrže a další krajinná opatření ke zlepšení retenčních schopností krajiny. ÚP vymezuje územní rezervu R5

2.2	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Lužany
	obtokových koryt, • návrhy dalších území řízené inundace, • zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, • vytvoření podmínek pro využití územních rezerv, především zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields).	pro území řízené inundace ÚP zpřesnil nadregionální a regionální ÚSES, nefunkční část RBK je vymezena jako veř. prospěšné opatření.
	V územních plánech vymezovat plochy a územní rezervy pro postupné vymístění nevhodné zástavby ze záplavových území a vytvořit tak podmínky pro bezkolizní převedení povodňových vln.	ÚP vymezuje na východním okraji sídla Lužany územní rezervu R5 pro území řízené inundace, která znemožní umísťování nevhodné zástavby v záplavovém území.
2.2.6.	Vymezování rozvojových ploch	
	Zastavitelné plochy pro bydlení přednostně vymezovat: • v obcích, které jsou součástí rozvojových oblastí a os, v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodní zdroje a kanalizaci	Lužany leží v rozvojové ose a vymezení zástavby v obci s velmi dobrým demografickým potenciálem má svoje opodstatnění.
2.2.7.	Limity využití území	
	Při rozhodování o změnách ve využití území a jeho rozvoji je nutné vycházet z limitů využití území, tedy respektovat omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.	Všechny limity využití území byly respektovány a zobrazeny v koordinačním výkrese.

3. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí

Územím obce Lužany prochází rozvojová osa OR3 Plzeň – Klatovy – hranice SRN (kap. 3.4.3.).

3.4.3.1.	Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území	Naplnění zásad v ÚP Lužany
	Koordinovat využití území s hlavními funkcemi této rozvojové osy – tj. dopravním propojením území v souladu s ochranou životního prostředí.	Území leží v rozvojové ose, na kterou reaguje vymezenými plochami pro bydlení a občanskou vybavenost. Jsou vymezeny koridory přeložky silnice I. třídy a rovněž je počítáno se zkapacitněním železnice. Jsou vymezeny plochy pro výrobu. Sídlo má tak územní předpoklady pro další rozvoj zajištěny.
	Nové zastavitelné plochy vymezovat v návaznosti na stávající zástavbu.	Plochy přímo navazují na zastavěná území, nejsou vymezeny žádné samostatné enklávy.

3.4.3.2.	Úkoly pro územní plánování obcí	Naplnění zásad v ÚP Lužany
	Regulovat rozvoj zástavby s preferencí širších dopravních funkcí. Dosáhnout vyváženého územního rozvoje s ohledem na podmínky jednotlivých částí rozvojové osy.	Plošný rozsah ploch je natolik úměrný, že vylučuje dopravní kongesce.
	Chránit hodnoty krajiny kup a kuželů, nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.	Tyto hodnoty jsou ochráněny a vymezeny jako hodnoty.
	Nepřipustit narušení krajinného obrazu na krajinných ohraničeních, vedutách a dominantách.	Tyto hodnoty jsou ochráněny a vymezeny jako hodnoty.
	Do územních plánů zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5.	Záměry zpracovány, viz kap. 5.
	Usměrňovat využití území zejména s ohledem na širší region, rozvoj rekreace a ochranu životního prostředí (zejména v území překryvu se specifickými oblastmi SOB1 Šumava a SON2 Podhůří Šumavy).	Je vymezena dálková cyklotrasa Plzeň – Klatovy – Železná Ruda. Je vymezeno pokračování (DSÚ-N 1, Z.LU.6) plánované cyklostezky z k.ú. Příchovice u Přeštic (cyklostezka Přeštice – Lužany).

4. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Do řešeného území nezasahuje specifická oblast.

5. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

Řešeného území se týká následující (kap. 5 ZÚR):

Plochy a koridory dopravy

5.2.	V územních plánech zpřesnit a vymežit koridory:	Zpracování do ÚP Lužany
5.2.2.	I/27 Lužany – Dolní Lukavice, přeložka	ÚP vymezuje pro přeložku koridor dopravní infrastruktury K.DI.1, který byl nejdříve zpřesněn dle zpracované studie I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice (SUDOP Praha a. s., 11/2007). Šíře koridoru je však na základě požadavku Ministerstva dopravy ponechána 200 m.
5.2.4.	Trať č. 183 Plzeň – Klatovy, modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech	ÚP vymezuje koridor dopravní infrastruktury K.DI.2, který byl zpřesněn na potřebnou šíři s dostatečnými mantinely potřebnými pro zdvoukolejnění trati.

5.2.	V územních plánech zpřesnit a vymezit koridory:	Zpracování do ÚP Lužany
5.2.6.3.	Dálková cyklotrasa Plzeň – Klatovy – Železná Ruda	Cyklotrasa vede převážně po veřejné účelové komunikaci sousedního správního území. Podmínky využití ploch nebrání trasování cyklotrasy na části správního území obce Lužany. V řešeném území je trasována převážně podél silnice III/18211.

Územní systém ekologické stability

5.5.	ÚSES nadregionálního a regionálního významu	Úkoly pro územní plánování obcí	Zpracování do ÚP Lužany
5.5.1.	Nadregionální biokoridor K 105	V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.	ÚP zpřesňuje vymezení nadregionálních (v ÚP jako NRBK 8, NRBK 9, NRBK 10) a regionálních prvků ÚSES (v ÚP jako RBK 11, RBK 12, RBC 1, RBC 2). Na ně navazuje lokální ÚSES, který je územním plánem vymezen. Jsou vymezena krajinná opatření pro podporu těchto ÚSES.
5.5.2.	Regionální biocentrum RBC 891		
	Regionální biocentrum RBC 868		
	Regionální biokoridor RBC 208		
	Regionální biokoridor RBC 199		

Území řízené inundace

5.6.	Vymezení území řízené inundace	Úkoly pro územní plánování obcí	Zpracování do ÚP Lužany
5.6.1.	Jako územní rezerva jsou vymezena území řízené inundace na Úhlavě: Borovy – Přeštice	Vymezená území řízené inundace musí být zpřesněna a zpracována do územních plánů obcí jako územní rezerva.	ÚP zpřesňuje území řízené inundace a vymezuje ho jako územní rezervu R5.

Územní rezervy (kap. 5.8.)

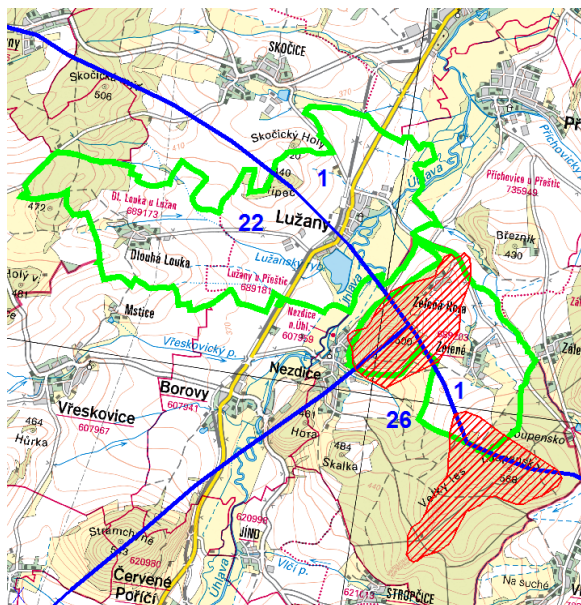
Viz bod výše „Území řízené inundace“.

6. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

	Zásady pro rozhodování o změnách v území	Naplnění v ÚP Lužany
6.1	Ochrana přírody	
	Do územních plánů je nutné zpracovat vyhlášená ZCHÚ včetně jejich zonace a ochranných pásem, včetně návrhů na rozšíření stávajících ZCHÚ a návrhů na nová ZCHÚ. Stejně tak je nutno do územních plánů zpracovat území soustavy NATURA 2000 – ptačí	Do ÚP je zpracována Přírodní památka Lužany vč. jejího ochranného pásma.

	Zásady pro rozhodování o změnách v území	Naplnění v ÚP Lužany
	oblasti a evropsky významné lokality.	
	Maloplošná zvláště chráněná území a území evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 je nutno hájit před negativními zásahy do jejich území a minimalizovat zásahy do jejich ochranných pásem. U velkoplošných zvláště chráněných území je nezbytné dosáhnout souladu mezi potřebami hospodářského využití, rozvoje osídlení, rozvoje turistiky a cestovního ruchu a potřebami ochrany přírody.	Přírodní památka Lužany není ohrožena žádnými negativními vlivy. V její blízkosti ani v jejím OP nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy.
	V územních plánech je nutné zpřesnit vymezení skladebných částí regionálního a nadregionálního ÚSES. V územních plánech vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.	ÚP zpřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Na ně navazuje lokální ÚSES, který je územním plánem vymezen. Jsou vymezena krajinná opatření pro podporu těchto ÚSES. Návaznost na sousedící území je zajištěna.
6.2	Ochrana krajiny	
	V územních plánech je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu. Cílové charakteristiky v běžných typech krajin nejsou územně diferencovány a jejich ochrana je součástí obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.	ÚP nemění charakter území žádnou zástavbou.
	Při vymezování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.	Při navrhování nových zastavitelných ploch byly vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové rozvojové plochy navazují na zástavbu. K záborům lesních ploch nedochází. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na již urbanizované území, tj. zastavěné nebo již vymezené zastavitelné plochy.
6.3	Ochrana památek	
	V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek) a území s archeologickými nálezy. Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.	Navrženými prostorovými podmínkami využití jsou podpořeny kulturní hodnoty, aniž by však došlo k omezení jejich možného funkčního využití a to vůči objektům stejné funkce, které však nemají specifickou ochranu. Cennější území jsou vymezena jako plochy bydlení venkovského s ochranným režimem s přísnějšími podmínkami prostorového uspořádání staveb.

7. Stanovení cílových charakteristik krajiny



V území se nachází:	Zásady diferencované územní péče o krajinu	Naplnění zásad v ÚP Lužany
Území krajinných vedut		
Krajinné dominanty a veduty (červené plochy na obrázku)	Cílem jejich ochrany je uchovávaní dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání.	Zde ÚP nemění charakter území žádnou zástavbou. Dominanty jsou také vymezeny a chráněny jako hodnoty území.
Území krajinných oblastí		
Chudenická oblast (22) Plzeňská oblast (1) Klatovská oblast (26)	Cílem ochrany je uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet.	Zde ÚP nemění charakter území žádnou zástavbou.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

8.1.	Veřejně prospěšné stavby	Zpracování do ÚP Lužany
8.1.2.	Silnice I. třídy	
	SD27/08 – Lužany – Dolní Lukavice, přeložka	Přeložka je v ÚP vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD1.
8.1.5.	Železniční doprava	
	ZD183/01 – trať č. 183 – Plzeň – Klatovy – modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech	Koridor je v ÚP vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD2.
8.2.	Veřejně prospěšná opatření	Zpracování do ÚP Lužany

8.2.1.	Založení skladebných částí územního systému ekologické stability (ÚSES)	
	V územních plánech zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a nefunkční části vymezit jako veřejně prospěšná opatření.	ÚP zpřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Nefunkční část regionálního biokoridoru 208 je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšné opatření VU1 .

9. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

	Požadavky	Zpracování do ÚP Lužany
9.1.	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	
	Veřejně prospěšné stavby vymezené v zásadách územního rozvoje musí být zpřesněny a zpracovány do územních plánů.	VPS byly zpřesněny, viz výše kap. 8.1.
	Veřejně prospěšná opatření vymezená v zásadách územního rozvoje musí být zpřesněna a zpracována do územních plánů.	VPO byla zpřesněna, viz výše kap. 8.2.
9.2.	Dopravní infrastruktura	
	Do územních plánů je nutné zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolami 5.1. a 5.2.	ÚP vymezuje koridor K.DI.1 pro přeložku silnice I/27, koridor K.DI.2 pro modernizaci trati č. 183 se zdvoukolejněním a vymezuje také dálkovou cyklotrasu Plzeň – Klatovy – Železná Ruda.
9.3.	Technická infrastruktura	
	Do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolami 5.3. a 5.4. včetně dalších záměrů, které jsou stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.	Netýká se řešeného území.
9.4.	Ochrana a využití přírody a krajiny	
	V územních plánech zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a vymezit skladebné části lokálního ÚSES.	ÚP zpřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Na ně navazuje lokální ÚSES, který je územním plánem vymezen. Návaznost na sousedící území je zajištěna.
	Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni. Respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu.	Hodnotné veduty a dominanty jsou ochráněny a zástavba je na nich vyloučena.
	Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti	Je vymezena řada krajinných opatření,

Požadavky	Zpracování do ÚP Lužany
zemědělské půdy.	kteřá povede ke zlepšení biodiverzity a protierozních funkcí.
Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.	Řada původních záměrů na těchto třídách byla vypuštěna.
9.5. Protipovodňová ochrana	
V územních plánech je třeba při koncipování protipovodňových povodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření a od nich se odvíjející krajinné struktury	Záplavová území jsou ochráněna.
Územní plány musí především: • minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v inundačních územích vodních toků a v záplavových územích, především v aktivních zónách, • vymezit rezervní plochy pro vymístění zástavby z inundačních území vodních toků a ze záplavových území, především z jeho aktivních zón, • zajistit, aby výstavbou komunikací nevznikaly v území bariéry, zhoršující odtok vody z území, • návrhem lokálního územního systému ekologické stability přispět ke zvýšení retenčních schopností území obcí, • respektovat schválené Plány oblastí povodí včetně souvisejících nařízení.	Nová zástavba v inundačním území není vymezována.
V územních plánech musí být zpracovány plochy územních rezerv pro LAPV a zpřesněna území řízené inundace.	ÚP zpřesňuje území řízené inundace a vymezuje ho jako územní rezervu R5.
9.6. Ochrana horninového prostředí	
V územních plánech je nutné respektovat plochy s předpokládanými a zjištěnými ložisky nerostů (výhradní ložiska, ložiska nevyhrazeného nerostu a prognózní zdroje nerostných surovin) jako přírodní hodnoty území a jako limity využití území.	Netýká se řešeného území.
V územních plánech Tis u Blatna, Žihle, Chanovice, Kvášňovice, Maňovice, Olšany, Pačejov a Velký Bor nevymezovat plochy pro hluboké vrty a důlní práce, které by podstatným způsobem znemožnily průzkum území pro účely hlubinného úložiště.	Netýká se řešeného území.
9.7. Zájmy památkové péče	
V navazující územně plánovací dokumentaci obcí při zpřesňování ploch a koridorů nadmístního významu a při vymezování dalších ploch určených k zastavění umísťovat tyto plochy a koridory s maximální snahou o vyloučení, popřípadě omezení, kolize s předměty památkové ochrany a jejich prostředím.	Zastavitelné plochy nejsou v kolizi s nemovitými kulturními památkami.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Lužany
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	ÚP posiluje úměrně všechny tři pilíře, posiluje opatření v krajině, vymezuje plochy pro bydlení a také pro podnikání.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Funkční rozložení složek je navrženo tak, aby rovnoměrně vykrývalo potřeby prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Plochy jsou rovnoměrně a funkčně diverzifikované vymezeny.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(4)	Územní plánování 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 a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Všechny tyto cíle ÚP splňuje. Věnuje se krajině, vrací jí původní vitalitu, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a podnikání, funkčně transformuje zanedbané a vymezuje nadmístní koridory nutné pro rozvoj okresu. Chrání hodnoty.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně	Výčet staveb ve volné krajině je zúžen nad rámec zákona.

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Lužany
	plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Je pod podmínkou přípustné.

3.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Lužany
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Jsou vymezeny přírodní a kulturní hodnoty.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	V rámci besed s občany, nad pracovními mapami, společnými jednáními, byly požadavky a problémy prověřeny.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Jsou stanovena kritéria pro udržení hodnot.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Tyto podmínky jsou stanoveny.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace není stanovena, protože zastavitelné plochy nejsou navrženy ve velkém rozsahu, není tak potřeba etapizaci stanovovat.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Tyto podmínky jsou stanoveny.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Tyto podmínky se snaží nastavit flexibilnější pojetí podmínek využití, doporučuje se však aktuální situaci řešit změnou.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Jsou stanoveny podmínky prostorového a plošného uspořádání.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání	Je stanovena koncepce

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Lužany
	prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	využití kanalizace a vodovodu.
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Jsou stanoveny podmínky.
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Jsou vymezeny plochy přestavbové.
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem ÚP.
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem ÚP, vyjma využití podzemních vod – centrální systémy, které jsou hospodárné.
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou stanoveny hodnoty s přísnějšími prostorovými podmínkami.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501 – více viz kap. 5.6.

Byl splněn požadavek vyhlášky č. 501/2006, § 7 odst. 2, kdy pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Územní plán je zpracován pro celé území obce Lužany, tj. pro katastrální území Dlouhá Louka u Lužan, Lužany u Přeštic, Zelené. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Výroková část (textová část) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 část I. vyhlášky č. 500/2006 Sb., textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 část II. vyhlášky č. 500/2006 Sb. v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 25 000.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

ÚP Lužany respektuje požadavky správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění jsou doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání.

ÚP Lužany respektuje požadavky vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky.

ÚP Lužany respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které nepožadovalo posouzení vlivů návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, protože vyloučilo potenciálně významně negativní vliv na tyto prvky.

ÚP Lužany respektuje požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Plzeňského kraje, o tom, že nebude potřeba návrh ÚP Lužany posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona.

ÚP Lužany respektuje požadavky dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

ÚP Lužany respektuje požadavky vodního zákona – zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V koordinačním výkrese je vymezena aktivní zóna záplavového území a záplavové území s periodicitou 100 let („pasivní zóna“) vodního toku Úhlava. Ke stavbám v záplavovém území, které by mohly ovlivnit vodní poměry, je třeba souhlasu vodoprávního úřadu. Také jsou v ÚP vymezena tato ochranná pásma vodních zdrojů:

- ev. č. 10458 Plzeň – Homolka (zasahuje do většiny řešeného území)
 - ochranné pásmo III. stupně
 - rozhodnutí VLHZ/1838/83–233, vydal ZKNV Plzeň, 27. 11. 1958
- ev. č. 10457 Lužany HV 2 (západní okraj sídla Lužany)
 - ochranné pásmo II. stupně vnitřní a I. stupně
 - rozhodnutí ŽP/0756/94, vydal OÚ Plzeň – jih, 8. 7. 1994
- ev. č. 9245584, 9245586 – 9245588 OPVZ Přeštice (severovýchodně od sídla Lužany)
 - ochranné pásmo II. stupně vnitřní a I. stupně
 - rozhodnutí ŽP/1983/93, vydal OÚ Plzeň – jih, 29. 9. 1993

5.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

5.2.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu Lužany

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 23. 1. 2014.

Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska a jejich vyhodnocení:

Ministerstvo dopravy, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Stanovisko ze dne 18. 2. 2014, zn. 122/2014-910-UPR/2 – Na základě ustanovení § 4 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy vydává, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, stanovisko podle § 40 odst. 2 písm. g) zák.č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. s) a t) zák.č. 49/1997 Sb. o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák.č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územního plánu Lužany.

Silniční doprava

V souladu s platnými ZÚR Plzeňského kraje a studií "I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice", SUDOP Praha a.s., 11/2007 je v návrhu ÚP Lužany vymezen koridor pro přeložku silnice I/27 jako plocha K.DI.1 ("Koridory dopravní infrastruktury – silniční (DS-N1)"). Stavba přeložky je zařazena mezi VPS pod označením VD1. Koridor pro přeložku však není vymezen v dostačující šířce. Pro tento záměr není dosud zpracována podrobnější projektová dokumentace, proto požadujeme koridor vymezit a územně chránit v šíři 200 m celkem (tj. 100 m od osy na obě strany).

V severní části k. ú. Lužany je vymezena plocha Z.LU.4 ("Plochy občanského vybavení (OVN)"). Podmínky pro využití této plochy jsou dle textu dány podmínkami regulačního plánu (dále jen RP). Řešené území zasahuje do ochranného pásma (OP) silnice I/27, a to větší částí plochy s funkcí "plochy drobné výroby a služeb DVS". Vzhledem k tomu, že v budoucnu je plánována rekonstrukce křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 na křižovatku okružní, je nutno zachovat pro tuto úpravu územní rezervu. Požadujeme proto respektovat OP silnice I/27, aby tuto rekonstrukci bylo možné realizovat. V návrhu ÚP Lužany je však pro dotčenou plochu plánováno využití "Plochy občanského vybavení OV-N". Tím by tedy do OP stávající silnice I/27 zasahovala plocha, v které by jednak mohly být umístěny objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hlukové hygienické limity, jednak by nebyla zachována námi požadovaná územní rezerva pro rekonstrukci křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 na křižovatku okružní. Z uvedených důvodů s funkčním využitím plochy Z.LU.4 nesouhlasíme.

Na plochu Z.LU.4 přímo navazuje plocha Z.LU.5 ("Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)", která je situována u stávající silnice I/27. Požadujeme proto v této ploše zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití. Podmínkou bude, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby bude uplatňována jako podmínka vůči investorům této zástavby, a to mimo pozemky stávající silnice I/27.

Plocha Z.LU.12 ("Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)", "Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)", Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI-N)", "Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-N4)") zasahuje do OP stávající silnice I/27. S touto plochou můžeme souhlasit jen v tom případě, že objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hlukové

hygienické limity, nebudou situovány do OP silnice I/27. Objekty a zařízení, které budou umístěny mimo OP silnice I/27, požadujeme zařadit do podmíněně přípustného využití se stejnou podmínkou jako u plochy Z.LU.5.

Plochy Z.LU.9 a Z.LU.10 (obě "Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL-N)") zasahují do koridoru přeložky silnice I/27. Tento koridor požadujeme respektovat.

Železniční doprava

Řešeným územím je vedena jednokolejná železniční trať č. 183 Plzeň – Železná Ruda– Alžbětín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Záměr zdvoukolejnění uvedené tratě je v návrhu územního plánu respektován v souladu se ZÚR Plzeňského kraje.

V lokalitě Z.LU.12 navrhujeme doplnit podmínku pro umístování objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. Podmínka bude znít, že v územním, resp. stavebním řízení, bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Vyhodnocení: Stanovisko příslušného dotčeného orgánu bylo v návrhu ÚP akceptováno.

Koridor K.DI.1 byl rozšířen na 200 m. Plochy výroby, které sousedí s koridorem, byly redukovány.

Nově je vymezena plocha **Z.LU.16** (VPS VD5) pro umístění kruhové křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325. Plocha byla navržena dle vymezení ve vydaném Regulačním plánu obytné zóny Lužany 2. V reg. plánu byla tato plocha stanovena na základě projednané studie zpracované firmou D PROJEKT PLZEŇ Nedvěď, s. r. o.

Plocha **Z.LU.4** byla přesunuta do funkce výroby VD-N, tudíž pro ni nebudou muset být stanoveny hlukové hygienické limity a nebude tak v kolizi s OP silnice.

Pro plochy **Z.LU.5**, **Z.LU.12** byla doplněna podmínka ochrany před hlukem (str. 37 výroku).

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Stanovisko ze dne 12. 2. 2014, zn. ŽP/13363/13

Předložená dokumentace územního plánu Lužany navrhuje nové rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení a výrobu, při jejichž vymezení zřejmě nebyl respektován požadavek na dodržení zásad ochrany zemědělského půdního fondu uplatněný orgánem ochrany ZPF k zadání územního plánu.

Dle § 4 písm. b) a § 5 odst.1) zákona se jedná o povinnost odnímat jen nejmenší nutnou plochu ZPF. V předloženém návrhu územního plánu Lužany odporuje této zásadě skutečnost, že nové zastavitelné lokality byly navrženy, aniž by byly alespoň z převážné části využity stávající zastavitelné plochy. To vše bez ohledu na fakt, že zmíněné lokality jsou vymezovány na půdách I. a II. třídy ochrany, tedy na zemědělských půdách nejvyšších bonit.

Z uvedených důvodů nelze se současnou podobou návrhu územního plánu obce Lužany souhlasit.

Vyhodnocení:

Na základě tohoto stanoviska byly nejdříve zredukovány plochy **Z.DL.3**, **Z.LU.7**, **Z.LU.1-3** a **Z.ZE.7**.

Na základě dohodovacího řízení konaného 31. 10. 2014 v Plzni za přítomnosti DO, projektanta a zástupce obce Lužany bylo dále dohodnuto následující:

- zastavitelná plocha výroby **Z.LU.9** byla přesunuta do územní rezervy **R3**
- zastavitelná plocha výroby **Z.LU.10** byla přesunuta do územní rezervy **R4**
- zastavitelná plocha bydlení **Z.LU.12** byla přesunuta až do II. etapy s podmínkou zastavění 80% plochy **Z.LU.5**
- zastavitelná plocha bydlení ve II. etapě **Z.LU.13** byla přesunuta do územní rezervy **R2**

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Stanovisko ze dne 20. 2. 2014, jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 75 a 77 odst. 1, písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko:

V návrhu územního plánu chybí vyhlášené ochranné pásmo přírodní památky Lužany, kterým je pás do vzdálenosti 50 m od hranice tohoto ZCHÚ.

Vyhodnocení: Stanovisko příslušného dotčeného orgánu bylo v návrhu ÚP akceptováno.

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Stanovisko ze dne 20. 2. 2014, jako dotčený vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 104 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) Vám k výše uvedené akci sdělujeme stanovisko:

V grafické a textové části ÚP požadujeme zpracovat vymezení pasivní zóny záplavového území významného vodního toku Úhlava, dále požadujeme zpracovat ochranné pásma vodních zdrojů obcí Přeštice, které zasahují do území obce Lužany včetně stanovení podmínek využití území ve výroku či odkazu na tyto opatření v odůvodnění ÚP. V odůvodnění ÚP požadujeme, aby jednotlivá vymezená ochranná pásma vodních zdrojů byla jednoznačně identifikována, podle jakých opatření jsou vymezena. Úpravu požadujeme zpracovat do ÚP do dalšího stupně projednání a vše řádně odůvodnit.

Vyhodnocení: Stanovisko příslušného dotčeného orgánu bylo v návrhu ÚP akceptováno.

Výše uvedené limity byly do ÚP zapracovány do koordinačního výkresu a také jsou uvedeny v textové části odůvodnění (str. 22).

Stanovení podmínek využití v ochranných pásmech vodních zdrojů však v ÚP uvedeny nejsou, jelikož nepřísluší ÚP uvádět příslušná všechna omezení limitů v území. Získání souhlasu je záležitostí následných řízení. Na str. 20 bylo uvedeno: „Ke stavbám v záplavovém území, které by mohly ovlivnit vodní poměry, je třeba souhlasu vodoprávního úřadu.“

Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10

Městský úřad Přeštice, odbor školství, vnitřních věcí a památkové péče, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, Plzeň

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, Plzeň

Krajská veterinární správa státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, Družstevní 13, Plzeň

Obvodní báňský úřad Plzeň pro území krajů Plzeňského a Jihočeského

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, Plzeň

Obvodní báňský úřad Plzeň pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11, Plzeň

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Nerudova 35, Plzeň

Vyhodnocení připomínek sousedních obcí k návrhu ÚP Lužany:

Žádná ze sousedních obcí v řádném termínu připomínku neuplatnila.

5.2.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání návrhu územního plánu Lužany

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 3. 9. 2015.

Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska a jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Stanovisko ze dne 10. 9. 2015, zn. ŽP/7570/15

Krajský úřad Plzeňského kraje, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil návrh územního plánu obce Lužany podle § 5 odst. 2 zákona, ke kterému uplatňuje následující stanovisko:

Rozvojové lokality č. **Z.LU.3, Z.LU.8, Z.LU.12** pro bydlení a výrobu jsou vymezeny na půdách I. a II. třídy ochrany. Ve smyslu § 4 odst. 3 lze půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že v obci Lužany dosud nejsou využity stávající zastavitelné plochy pro uvedený účel a zároveň lze případné nové lokality pro bydlení a výrobu situovat i tak, aby nedocházelo k záboru půd I. a II. třídy ochrany, není možné uvedený záměr považovat za veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF proto požaduje návrh výše uvedených zastavitelných ploch převést do rezerv nebo je z návrhu územního plánu vypustit.

V návrhu územního plánu jsou dále vymezeny na půdách I. a II. třídy ochrany plochy vodní a vodohospodářské a plochy lesní, při jejichž vymezení je rovněž nutné prokázat výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V části obce Zelené je nutné před návrhem nových lokalit pro bydlení a výrobu nejprve využít stávající zastavitelné plochy pro daný účel. Orgán ochrany ZPF proto doporučuje převedení ploch **Z.ZE.1** a **Z.ZE.4** do rezerv.

S návrhem územního plánu obce Lužany nelze z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu souhlasit.

Vyhodnocení:

Dne 23. 9. 2015 proběhlo na Městském úřadě Přeštice, oddělení výstavby a územního plánování dohodovací jednání svolané pořizovatelem na základě výše uvedeného stanoviska.

Závěr dohodovacího jednání: V k.ú. Zelené budou plochy **Z.ZE.4, Z.ZE.5** a **Z.ZE.7** převedeny do územní rezervy, plocha **Z.ZE.1** bude ponechána z ½ v zastavitelné ploše a navazující ½ bude převedena do územní rezervy. V k.ú. Lužany u Přeštic budou plochy **Z.LU.12, Z.LU.8, Z.LU.3** převedeny do územní rezervy. V k.ú. Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka i Zelené budou plochy NL-N, NSp-N a W-N převedeny do územní rezervy a ponechány jako ZPF.

Stanovisko KÚ PK, odboru ŽP i závěr dohodovacího jednání budou územním plánem akceptovány.

Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska bez připomínek:

Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu

Ostatní dotčené orgány ve stanovené lhůtě stanoviska neuplatnily.

5.2.3 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Lužany

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 6. 10. 2016.

Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, Plzeň

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, Plzeň

Krajská veterinární správa státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, Družstevní 13, Plzeň

Obvodní báňský úřad Plzeň pro území krajů Plzeňského a Jihočeského

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, Plzeň

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Nerudova 35, Plzeň

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Městský úřad Přeštice, odbor školství, vnitřních věcí a památkové péče, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

Ministerstvo dopravy, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III, Hřímalého 11, 301 00 Plzeň

6. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů

- **s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lužany s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15. 4. 2015 a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ve znění Aktualizace č. 1 schválenou Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 usnesením č. 437/14, viz kapitola 2. odůvodnění.

- **s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lužany s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §§ 18 a 19 stavebního zákona, viz kapitola 3. odůvodnění.

- **s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lužany s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, viz kapitola 4. odůvodnění.

- **s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lužany s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, viz kapitola 5. odůvodnění.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

KÚ PK, odbor životního prostředí, jako správní úřad věcně příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) a x) zákona č. 114 / 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyloučil ve svém stanovisku k zadání územního plánu Lužany vliv navrženého řešení na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Uvedená koncepce řeší území mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti, přičemž je ani nijak neovlivňuje.

KÚ PK, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22, zákona č. 100 / 2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nepožadoval ve svém stanovisku k zadání územního plánu Lužany posouzení vlivů navrženého řešení na životní prostředí, neboť územní plán nenavrhuje taková řešení, která by negativně ovlivnila životní prostředí zájmového území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stav. zákona nebylo k návrhu ÚP Lužany vydáno.

9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stav. zákona nebylo k návrhu ÚP Lužany vydáno.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Definice vybraných pojmů, důležitých pro argumentaci stavebních úřadů při vedení správních řízeních:

Hodnotná venkovská zástavba

V případě Lužan se jedná o jádrovou část území sídel Dlouhá Louka a Zelené. V případě sídla Dlouhá Louka je specifická poměrně hustá zastavitelnost jádrové části s malými objemy staveb o štítové orientaci, striktně posazené na uliční čáru. V případě Dlouhé Louky jde o středně velké objemy staveb spíše rozvolněného ulicového uspořádání o štítových partiích. Uliční čára zde není tolik striktně vymezena, patrná však je. Typické jsou i předzahrádky. Všechny tyto stavby jsou téměř výlučně jednopodlažní a posazeny maximálně na úroveň terénu – nepřechnívají. Šířku štítové partie mají zpravidla v rozmezí 7–12 metrů a poměr stran stavby bývá výrazně obdélný (1:2 a více). Sklony střech jsou v převažujícím sklonu 35 – 45 stupňů.

Včelíny jako statická a mobilní zařízení

Objekty pro umístění včelích úlů, včetně prostoru pro uskladnění nezbytného materiálu a nářadí. Takový prostor však slouží pouze jako doplňkový k hlavnímu účelu, kterým jsou včelíny, a plošně nepřesahuje celkovou výměru úlů.

Přístřešek / stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

Stavební objekt s pultovou či sedlovou střechou a s otevřenými svislými stěnami. Objekt není uzavřen.

Malý plošný rozsah vůči vymezené ploše

Takový plošný rozsah, jehož zábor je pro vymezenou plochu nepodstatný a znatelným způsobem nesnižuje její využití. Jde o relativní měřítko, které určuje především celkový rozsah vymezené plochy a její svahová či ekologická exponovanost. To znamená, že pro stejný blok trvalých travních porostů bude zábor ornou půdou na plochách svažitéjších přípustný v menším rozsahu než na plochách rovinných.

Výstupní limity

Soubor omezení a podmínek v území použitých pro účely tohoto územního plánu, které vyplývají zejména z potřeb ochrany veřejného zdraví, urbanistických hodnot a hodnot civilizačních.

10.1 Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny

10.1.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

Zastavěné území bylo projektantem vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 1. 11. 2014 a to podle § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem bylo zastavěné území vymezené v ÚP SÚ Lužany (6/1995). Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Podklady pro navrhované řešení byly vydaná ÚPD (ÚP SÚ Lužany, Změna č. 1 – 4), doplňující průzkumy a rozborů, včetně textové, tabulkové a výkresové části s vyjádřenými demografickými údaji, urbanistickými, kulturními a civilizačními hodnotami. Podkladem byly rovněž specifikované přírodní hodnoty. Podkladem pro navrhované řešení byl také vydaný regulační plán Obytná zóna Lužany 2. Významným přínosem pro řešení byly provedené pracovní mapy s občany, jež posloužily jako vstupy do částečných průzkumů a rozborů projektanta a také vyhodnocené dotazníky. Důležitými vstupy byly, zejména pro znalost územních limitů, také územně analytické podklady. Ze všech těchto vstupů bylo vyhotoveno zadání územního plánu a následný návrh. Dalšími vstupy byly Politika územního rozvoje,

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ÚSES. Jako mapové podklady byly využity mapy DKM (stav z 2. 2. 2012).

Vymezené plochy zástavby v obci dostatečně reagují na aktuální potřebu nárůstu požadavků na další rozvoj. Dnes převyšují samovolný demografický potenciál obce a slouží jako rezervy také pro příchozí obyvatelstvo, které lze s ohledem na kvalitní dopravní vazby, existující potenciál vybavenosti obce a vymezení ve vazbě na blízkost rozvojové osy, zkapacitnění železničního koridoru a blízkost většího spádového centra očekávat.

Velký důraz je kladen na zapojení krajinných složek (zejména zeleně) pronikajících i do zastavěného území. Rozvoj zástavby ve volné krajině je zcela minimalizován. Doplnění zástavby je rovnoměrné, úměrné dosavadnímu urbanistickému kontextu.

Při vymezování zastavitelných ploch jde v zásadě o řešení těchto nejdůležitějších tematických okruhů:

- stávající venkovské bydlení a jeho ochrana
- stávající příměstské bydlení a jeho další rozvoj
- rekreační funkce a hledisko dobré prostupnosti území
- plochy pro výrobní a skladové areály podél přeložky silnice
- vymezení nových ploch a využití stávajících prostorových rezerv
- stanovení podmínek využití stávajících výrobních ploch s ohledem na zachování kvality životního prostředí

Územní plán definuje jednotlivé funkční složky a jejich lokalizaci.

10.1.1.1 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo)

Bydlení venkovské je zastoupeno nejvyšší měrou. Tvoří důležitou část urbanistického uspořádání sídel a tato role zůstane pravděpodobně i v budoucnosti. Jedná se o plochy určené pro bydlení venkovského charakteru spojené s plochami zahrad. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, aby přiměřenou formou respektovala genius loci venkovské zástavby a výrazně nebyla neomezována ze strany návrhu územního plánu.

Nově vymezené plochy jsou lokalizovány ve všech sídlech a bezprostředně navazují na stávající potenciál.

Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky typickému charakteru zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované urbanistické struktury, která je zároveň v ÚP chráněnou hodnotou. Jedná se o centrální části sídel Dlouhá Louka a Zelené.

Pro tyto plochy jsou ÚP vymezeny zpřísňující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizované kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu. ÚP zde přebírá určité zpřesňující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

10.1.1.2 Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Bydlení v rodinných domech je zastoupeno v Lužanech, které mají částečný charakter městské zástavby. Jedná se o plochy určené pro bydlení městského charakteru spojené s plochami zahrad, s již velmi limitovanými možnostmi chovu zvířat či pěstování plodin. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, že jsou nastaveny relativně široké možnosti pro nerušící funkce, doplňující bydlení zejména místních potřeb. Urbanisticky nejde o výrazné a hodnotné lokality.

10.1.1.3 Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

Rekreace rodinná je zastoupena ve stávajících plochách a je rovněž navrhována. Tato rekreace pro je pro koncepci rozvojových ploch důležitá. Reaguje na potřeby příměstské rekreace.

10.1.1.4 Plochy občanského vybavení (OV)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o objekty administrativy, restaurace, zámek. Nově jsou vymezeny plochy jako plochy přestavby v bezprostředně navazující ploše u zámku. Zde je takto lokalizován dostatečně velký rozvojový potenciál pro potřeby obce.

Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

10.1.1.5 Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

ÚP vymezuje plochy tohoto občanského vybavení (OS). Jedná se o mix přípustných funkcí služeb a částečně také ubytování. Převažují pak plochy určené pro kolektivní sporty zpravidla s volnými zatravněnými či jinak uzpůsobenými herními plochami.

Odůvodnění detailnějšího členění podtypů s rozdílným způsobem využití:

Členění vybavenosti na 2 funkční podtypy vychází z požadovaných odlišných charakterů zástavby, které jsou svým urbanistickým pojetím a ochranou hodnot naprosto různorodé. Plochy sportovní je třeba vymezit z důvodu potřeby takových ploch ve správním území, a které nebudou zabírány zástavbou jiného charakteru.

10.1.1.6 Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

ÚP vymezuje plochy návsi, rozšířených úseků ulic apod. jako plochy veřejných prostranství. Pro plochy veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné parkové zeleně, sloužící obecnému užívání.

Jako plochy veřejné zeleně jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství v jejich dosavadním významu a rozsahu a doplňuje je o další novou plochu Z.LU.5.

10.1.1.7 Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

Tyto výrobní plochy jsou zejména plochami areálové zástavby, která často tvoří již integrální součást obce, nebo k ní těsně přiléhá, a proto se jedná o mix služeb a nerušící výroby. Jsou zastoupeny zčásti, protože řadu požadavků přebírají plochy lehkého průmyslu. Tyto plochy řeší především drobnější výrobu, která je slučitelná s navazujícími funkcemi bydlení a také mají nižší výškové limity zástavby. Je zde i limit dopravních nároků.

10.1.1.8 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Tyto plochy lze charakterizovat jako plochy s možností umísťovat zařízení pro drobnou výrobu, skladování a služby. Jedná se zejména o zařízení drobné výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy. Pro tyto plochy jsou stanovena určitá omezení, která se snaží předejít případným kolizím či střetům zájmů, jež by v případě realizace mohly vzniknout. Územní plán tak dává široké možnosti uplatnění za současné eliminace nejvyšších možných rizik.

10.1.1.9 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Územní plán potvrzuje plochy zemědělských areálů a dílčí vymezení malých rozvojových ploch. Pro plochy zemědělské výroby jsou navrženy hranice negativních vlivů.

10.1.1.10 Plochy výroby a skladování – plochy výroby elektrické energie (VE)

Jsou to plochy určené výhradně pro využití možné energie. Tyto plochy jsou excentricky umístěny vůči sídlu.

Odůvodnění detailnějšího členění podtypů s rozdílným způsobem využití:

Členění na 4 podtypy vychází ze 4 požadovaných charakterů zástavby. Drobná a řemeslná výroba se prostorově a kapacitně odlišuje od nerušící výroby a výroba zemědělského průmyslu má zase vyšší zatížení na své okolí.

Pro vybrané funkce byla vymezena hranice negativních vlivů. Zde byly zohledněny převažující směry větrů, potenciální možnosti rozvoje obce, ochrana hodnot, půdorysný tvar funkční plochy, kolem které byla hranice vymezena.

Podrobnější zdůvodnění jednotlivých záborů pro funkční plochy je uvedeno v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)“.

10.1.2 Nezastavěné území a nezastavitelné plochy

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší ÚP stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrice jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy zemědělské – orné půdy (NZo) jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy zemědělské – trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp), plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – mokřady (NSm) v liniovém a plošném uspořádání.

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) probíhají činnosti stávající či navrhované, které je nutné vhodně regulovat. Jedná se o tradiční hospodářské využívání krajiny (zemědělství, lesnictví), které se rozhodujícím způsobem podílí na vytváření krajinného rázu. Ochrana zemědělského půdního fondu jako neobnovitelného vyčerpatelného přírodního zdroje je rovněž jedním ze základních úkolů územního plánování.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.).

Je pochopitelně na uživatelích, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). ÚP ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb lesních a nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni. ÚP podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou.

Tři funkční typy krajiny – plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch zemědělských – orné půdy, které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících i navržených účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoli v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka prostupnosti krajiny.

V územním plánu vymezené přírodní hodnoty jsou ochráněny přísnějšími podmínkami využití (vyloučen je návrh ploch orné půdy) a tyto plochy nejsou atakovány plochami zastavitelnými. Cílem je uchovat jejich pestrost, ekologický potenciál, genius loci a celkovou malebnost pro příští generace.

Každá krajina vyžaduje určitou míru péče člověka, jakož i vstupy zemědělské a včelařské činnosti, které jsou nezbytné pro její další reprodukci a životaschopnost. Z tohoto důvodu jsou přípustné mobilní, statické včelíny a stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků). Jako přístřešek se rozumí stavba převažující dřevěné konstrukce s možnými protivětrnými zástěnami (převážně z jedné až tří stran) a s vyloučením zázemí pro správu a údržbu objektu (např. denní místnosti, sklady, apod.).

10.1.2.1 Vodní plochy a toky (W)

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Podél nich je směřována většina biokoridorů a interakčních prvků a právě ony se svými břehovými partiemi se podílejí nejsilněji měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů.

Systém opatření posiluje retenci krajiny a zlepšuje její biodiverzitu. Podmínky využití ploch nezastavěného území umožňují zřízení drobných vodních ploch a vodohospodářských úprav.

10.1.2.2 Plochy lesní (NL)

Jedná se o plochy určené k plnění funkcí lesa pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajinoformující, rekreační, estetické a hospodářské. Návrh lesních ploch podporuje obnovení krajinné mozaiky v zorněné krajině.

ÚP vymezuje lesní plochy k založení díky potřebě posílení funkce biokoridoru v jihovýchodní a střední části území.

10.1.2.3 Zeleň v sídlech

Vzhledem k rozvolněnému způsobu zástavby hraje důležitou roli zeleň veřejná (ZV), ale i zahrady v rámci ploch bydlení, a ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), zeleně ochranné a izolační (ZO) a zeleně přírodního charakteru (ZP). Podmínkami využití je umožněna redukce ploch místních komunikací ve prospěch veřejné zeleně.

10.1.2.4 Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). ÚP nevylučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití,

a to za podmínek daných podmínkami využití.

Navrženy k založení jsou převážně v souvislosti s plochami, které jsou ekologicky labilní, podléhají erozím. Navrženy jsou rovněž v plochách, kde je jejich hospodářská a krajinná funkce žádoucí a přínosná. Dalším důvodem pro jejich vymezení je podpora krajinné mozaiky a charakteru krajinného rázu a v neposlední řadě eliminace negativních vlivů v důsledku intenzivní zemědělské výroby (erozní splachy, prašnost). Dalším důvodem je posílení ekologického významu mělkých údolních niv s vodotečemi. Navrženými podmínkami využití je ochráněn i režim stávajících ploch.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability.

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

V ÚP se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Nové plochy přírodní jsou vymezeny jako protierozní, pro zvýšení retence, zvýšení biodiverzity a ekologické stability, obohacení krajinné mozaiky a podporu charakteru krajinného rázu (zejména podél vodních toků).

Plochy smíšené nezastavěného území – mokřady (NSm)

Jde převážně o maloplošná území. Jsou významnými akumulátory srážkových vod a jsou útočištěm řady volně žijících živočichů a vysokou „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav. Velmi často se zde vyskytují chráněné druhy a často plní také funkci genetické zásobárny. Jejich ochrana a je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz nejdůležitější ze všech ploch neurbanizovaného území. Tyto plochy tedy mají přísnější podmínky využití.

10.1.2.5 Plochy přírodní a přírodě blízkých ekosystémů

Plochy ÚSES – plochy biokoridorů (BK), biocenter (BC) a interakčních prvků (IP) jsou základem kostry ekologické stability krajiny.

Tyto plochy, vedle lesů, vodních ploch a mokřadů, představují vůbec nejdůležitější složky krajinných matrixů. Plochy jsou v ÚP chráněny nejpřísnějšími podmínkami využití. Obzvláště pečlivý musí být postup revitalizací, spojený s revitalizací a renaturalizací vodních recipientů, na které se ÚSES váže především. Zákon o ochraně přírody definuje navíc vodní toky a údolní nivy jako významné krajinné prvky (VKP).

Základní skladebnou součástí ÚSES je **biocentrum** (centrum biotické diverzity). Jeho plocha je nebo má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofundu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jenž svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktury i druhové složení biocenóz. Vymezené biokoridory jsou většinou vedeny údolními vodními toků.

Skladebné části systému ekologické stability doplňují **interakční prvky**. Jsou to ekologicky

významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. IP jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, méně stabilních společenstev. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v kulturní krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících celkovou ekologickou stabilitu krajiny.

IP jsou vymezeny jako dodatekové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. IP nepatří mezi skladebné části ÚSES, ÚP však potvrzuje jejich statut různými plošnými opatřeními a stanoveným managementem.

V řešeném území je vymezena nadregionální, regionální a lokální úroveň ÚSES.

ÚP pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 6.2.7 textové části ÚP).

Stanovené podmínky využití na plochách ÚSES mají překryvnou funkci a jsou tedy nadřazeny podmínkám využití ploch, které překrývají.

10.1.2.6 Orná půda

Jedná se o plochy zemědělské – orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce.

ÚP rozsah plochy orné půdy mírně zmenšil ve prospěch přírodních ploch, ploch lesních a vodních ploch a ploch trvalých travních porostů. Důvodem jsou protierozní opatření a nestabilní ekologická funkce takových orných ploch. Tyto je třeba ochránit před erozními splachy a konečnou degradací nenahraditelné půdní vrstvy.

Podrobnější zdůvodnění jednotlivých záborů pro funkční plochy je uvedeno v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)“.

10.2 Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje

Dynamika rozvoje sídla Lužany se očekává nejen díky blízkosti rozvojové osy, ale i lokace Přeštic. Jsou zde vymezeny rozvojové plochy v dostatečném rozsahu a škále. Pro ostatní sídla se neočekává výrazný stimul, rozvojový potenciál je zde omezen na přirozenou demografickou potřebu. Etapizace není vzhledem k malému rozsahu nových ploch pro zástavbu stanovena.

10.3 Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje

Vymezení rozvojových ploch je směřováno především do přirozeného centra, kterým jsou Lužany. Pro ostatní sídla je rozvoj vymezen v menším rozsahu. V Lužanech jde zejména o jižní a severní část (limity nivy a železnice) a pak západní, kde jsou výrobní plochy /koridory dopravních tras/. U zbylých sídel jde o rovnoměrné, plošné doplnění.

10.4 Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury

10.4.1 Dopravní infrastruktura

Komunikační kostru území tvoří síť stávajících silnic I. a III. třídy (I/27, III/0275, III/18325, III/18211, III/18212). Západně od sídla Lužany ÚP vymezil koridor dopravní infrastruktury **K.DI.1** (VPS **VD1**), určený pro přeložku silnice I/27. Jelikož pro tento záměr neexistuje zatím podrobnější projektová dokumentace než „Studie I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice“ (SUDOP Praha a. s., 11/2007), byl koridor vymezen v šíři 200 m.

Na severním okraji sídla Lužany je vymezena plocha **Z.LU.16** (VPS **VD5**) pro umístění kruhové křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325. Plocha byla navržena dle vymezení ve vydaném Regulačním plánu obytné zóny Lužany 2. V regulačním plánu byla tato plocha stanovena na základě projednané studie zpracované firmou D PROJEKT PLZEŇ Nedvěd, s. r. o.

Plochy silnic III. třídy se nemění.

Územím prochází celostátní jednokolejná elektrizovaná železniční trať č. 183 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda. Podél této trati sídlem Lužany ÚP vymezil koridor dopravní infrastruktury **K.DI.2** (VPS **VD2**), určený pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami. Koridor byl zpřesněn na potřebnou šíři s dostatečnými mantinely potřebnými pro zdvoukolejnění trati.

ÚP dílčím způsobem přidává i místní a účelové komunikace v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch a požadavkem zprůchodnění krajiny.

ÚP vymezuje dálkovou cyklotrasu Plzeň – Klatovy – Železná Ruda. V řešeném území je trasována převážně podél silnice III/18211. Cyklotrasa není vymezena plošně, ale pouze grafickou značkou (linií). Přesné umístění cyklotrasy určí až konkrétní projekt.

10.4.2 Technická infrastruktura

Vodovod

ÚP umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

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

Dlouhá Louka

Sídlo zásobují pitnou vodou studny. Množství vody ve studních je dostatečné.

Se stavbou vodovodu pro veřejnou potřebu se neuvažuje z důvodu nedostatku finančních prostředků obce, sídlo bude i nadále zásobováno individuálně.

Lužany

Sídlo zásobují pitnou vodou domovní studny (zdrojem je vrt). Množství vody ve studních je dostatečné, kvalita vody je dobrá. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků obce a nezájmu občanů se v blízkém časovém horizontu se stavbou vodovodu pro veřejnou potřebu neuvažuje. Současný stav je považován za uspokojivý.

Na západním okraji sídla se nachází soukromý vrt a vodojem vč. vodovodních přivaděčů, kterým jsou zásobovány přilehlé výrobní areály.

ÚP vymezuje pro případnou realizaci plochu pro výstavbu vrtu (**Z.LU.14**, VPS **VT6**), vodojem (**Z.LU.15**, VPS **VT8**) a koridor pro vodovodní přivaděč (**K.TI.2**, VPS **VT7**), které umožní zásobovat sídlo pitnou vodou centrálním vodovodem.

Zelené

Sídlo zásobuje pitnou vodou vodovod pro veřejnou potřebu. Jako zdroj vody je používán podzemní vrt v kat. území Píchovice u Přestice. Na tento vodovod je napojeno 100% trvale žijících obyvatel. Stávající technický stav vodovodu je uspokojivý. Majitelem vodovodu je obec Lužany, provozovatelem KAV Starý Plzenec.

Zelená Hora

Sídlo zásobují pitnou vodou 2 domovní studny, z nichž jedna slouží pomocí soukromého přírodního řadu (na soukromém pozemku) 8 domům, což činí 89% zásobování pitnou vodou trvale žijících obyvatel. Množství vody ve studních je dostatečné.

Se stavbou vodovodu pro veřejnou potřebu se neuvažuje, současný stav je považován za uspokojivý.

Kanalizace

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

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

Dlouhá Louka

Sídlo má dešťovou kanalizaci, která má 2 volné výusti do bezejmenného potoka.

Kanalizace splašková není vybudovaná, 100% obyvatel odpadní vody akumuluje v bezodtokých jímkách. Částečně jsou jímky vyváženy na ČOV Přestice, většinou na pole.

ÚP vymezuje zastavitelnou plochu **Z.DL.2 (VPS VT1)** pro umístění čistírny odpadních vod.

Lužany

Sídlo má oddílnou kanalizační síť.

Dešťová kanalizace je napojena přímo do řeky 5 výustmi.

Kanalizace splašková slouží od 11/2000, odpadní vody jsou přečerpávány na ČOV Přestice. Přečerpávací stanice se nachází v severní části sídla.

Vlastníkem kanalizace je obec Lužany. Provozovatelem ČOV a kanalizace je VHS Přestice, majitelem ČOV je město Přestice.

Zelené

Sídlo má dešťovou kanalizaci, která má 2 volné výusti do bezejmenného potoka.

Kanalizace splašková není vybudovaná, 100% obyvatel odpadní vody akumuluje v bezodtokých jímkách. Částečně jsou jímky vyváženy na ČOV Přestice, většinou na pole.

ÚP vymezuje zastavitelnou plochu **Z.ZE.8 (VPS VT4)** pro umístění čistírny odpadních vod.

Zelené Hora

Sídlo má dešťovou kanalizaci, která má výust' do místního rybníčku.

Kanalizace splašková není vybudovaná, 100% obyvatel odpadní vody akumuluje v bezodtokých jímkách. Částečně jsou jímky vyváženy na ČOV Přestice, většinou na pole.

Elektrická energie

Zástavba v řešeném území je na síť vysokého napětí napojena celkem 8 trafostanicemi. Kapacita stávajících trafostanic je pro navrhované zastavitelné plochy dostačující.

ÚP vybudování nových vedení a trafostanic nevylučuje.

Zásobování plynem a teplem

Sídlo Dlouhá Louka a Lužany disponuje středotlakým plynovodem. ÚP vymezil koridor technické infrastruktury K.TI.3 (VPS VT5) pro vedení středotlakého plynovodu ze sídla Lužany do sídla Zelené, podél silnice III/18211.

Využití plynu je možné pro navrhované zastavitelné plochy.

10.5 Zdůvodnění určení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

- Dopravní a technická infrastruktura

kód a číslo VPS	název	odůvodnění	kat. území
VDt1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 1)	Zpřístupnění klíčových rozvojových ploch v sídle	Dlouhá Louka u Lužan
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 2)	Zpřístupnění plochy pro čistírnu odpadních vod	Dlouhá Louka u Lužan
VDt3	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 3)	Zpřístupnění ploch sportu a rekreace	Lužany u Přeštic
VDt5	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 5)	Zpřístupnění rozvojových ploch, obnova cesty	Zelené
VDt7	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 7)	Zpřístupnění plochy pro čistírnu odpadních vod	Zelené

- Dopravní infrastruktura

kód a číslo VPS	název	odůvodnění	kat. území
VD1	Přeložka silnice I/27 včetně souvisejících staveb	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan
VD2	Modernizace železniční tratě č. 183 Plzeň – Klatovy: zdvoukolejnění tratě se směrovými úpravami včetně souvisejících staveb	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic
VD3	Plocha pro umístění kruhové křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 vč. souvisejících staveb (DS-N 1)	Požadavek Ministerstva dopravy na zachování území pro rekonstrukci křižovatky uvedených silnic.	Lužany u Přeštic

- **Technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	odůvodnění	kat. území
VT1	Čistírna odpadních vod Dlouhá Louka vč. souvisejících staveb (TI-N)	Čistění sídla Dlouhá Louka	Dlouhá Louka u Lužan
VT4	Čistírna odpadních vod Zelené vč. souvisejících staveb (TI-N)	Čistění sídla Zelené	Zelené
VT5	Středotlaký plynovod – propojení ze sídla Lužany do sídla Zelené vč. souvisejících staveb	Napojení sídla Zelené na plynovod	Lužany u Přeštic, Zelené
VT6	Plocha pro výstavbu vrtů k jímání vody vč. souvisejících staveb (TI-N)	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic
VT7	Uložení vodovodního přivaděče vč. souvisejících staveb	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic
VT8	Vodojem Lužany vč. souvisejících staveb (TI-N)	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic

- **Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

kód a číslo VPS	název	odůvodnění	kat. území
P01	Plocha občanského vybavení – sportovní zařízení (OS-N)	Sportovní aktivity obce – Lužany	Lužany u Přeštic
P02	Plocha občanského vybavení – sportovní zařízení (OS-N)	Sportovní aktivity obce – Dlouhá Louka	Dlouhá Louka u Lužan

- **Veřejná prostranství**

kód a číslo VPS	název	odůvodnění	kat. území
PP1	Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)	Veřejný prostor rozvojových ploch	Lužany u Přeštic

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

- Opatření k podpoře regionálních prvků ÚSES

kód a číslo VPO	název prvku ÚSES	odůvodnění	kat. území
VU1	Regionální biokoridor RBK 11 (v ZÚR označen RK 208) – nefunkční část	Ekologická stabilita koridoru	Lužany u Přeštic
VU2	Lokální biokoridor LBK 13 V kopcích – nefunkční část	Ekologická stabilita koridoru	Zelené
VU3	Lokální biokoridor LBK 13 V kopcích – nefunkční část	Ekologická stabilita koridoru	Zelené

10.6 Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu (vyhl. o obecných požadavcích na využívání území)

V ÚP bylo stanoveno funkční využití nad rámec obsahu citovaného právního předpisu. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému zeleně podle přílohy č. 7, části I, odst. 1, písm. c. Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jde o plochy zeleně, konkrétně **zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**, **zeleně ochranné a izolační (ZO)** a **zeleně přírodního charakteru (ZP)**. Jde o zeleň zpravidla na soukromých pozemcích, nebo dokonce oplocených. Do této kategorie se řadí i oplocené sady ve volné krajině.

Významová škála těchto ploch je poměrně široká. V zastavěném území zahrnuje plochy rozptýlené zeleně, mající takřka přírodní charakter. Ty mají zejména prostorově clonící a ekologickou funkci. Nemusejí být nutně průchodné a dosažitelné obyvatelům obce. Ve venkovských sídlech jde zpravidla o plochy zahrad a sadů, zpravidla na soukromých pozemcích, přiléhajících a tvořících neodmyslitelnou součást kompozice tradičních venkovských stavení v rámci zastavěného území.

Tyto plochy zaručují typické prolnutí přírodních prvků se zástavbou, zprostředkovávají přechod záhumenních partií sídla do volné krajiny. Často vyplňují prostor mezi velkými objemy stodol a podílí se tak na utváření rozvolněné rostlé urbanistické kompozice sídla, představující jeho genius loci.

Vymezení všech takových ploch má společného jmenovatele, a tím je potřeba jejich zachování a ochrany, zejména před zastavěním. Jsou nedílnou součástí systému sídelní zeleně (spolu se zelení veřejných prostranství a drobnou zelení soukromou nebo vyhrazenou). Jejich význam tkví rovněž ve zprostředkování přirozeného přechodu urbanizovaných ploch do krajiny, často se fakticky prolínají např. s plochami krajinné zeleně. Tyto plochy přivádějí biotu do zástavby, příznivě ovlivňují mikroklima a mají tedy nesporný význam pro kvalitu životního prostředí.

Zástavbu, vyjma určených, na těchto plochách nelze připustit. Podmínky využití těchto ploch jejich ochranu před zastavěním zaručují.

Podmínky využití pro tyto plochy vyžadují jiné parametry, než je tomu u ostatních ploch nezastavěného území, jež definuje vyhláška. Hlavním problémem je již fakt, že tyto plochy se nalézají uvnitř zastavěného území. Proto na ně nelze aplikovat žádné vhodné funkční využití, které vyhláška nabízí. Zeleň přírodního charakteru hraje také důležitý význam pro upevnění ekologické stability břehové partie vodního toku.

10.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Nejlépe je hodnocen ekologický pilíř, dále pak sociální a environmentální méně pak hospodářský.

Pro horninové prostředí a geologii ÚP nepřináší žádné důsledky ve svém řešení, protože ložiska zde nejsou dotčena.

Pro vodní režim krajiny ÚP přináší pozitivní důsledky, které posilují rozlohu vodních zdrojů, aniž by se tak zhoršila rizika povodňových stavů a to díky navrženým protierozním opatřením.

Pro hygienu životního prostředí ÚP nemění dosavadní stav, umožňuje využití stávajících zdrojů tepla.

Pro ochranu přírody a krajiny ÚP posiluje dosavadní stav řadou krajinných opatření vymezením ploch k zatravnění, ploch přírodních, ploch vodních a lesních.

Pro ochranu zemědělského půdního fondu ÚP posiluje dosavadní stav řadou krajinných opatření s cílem ochrany orné půdy vůči degradaci dané splachy a větrnou erozí. Pozemků určených k plnění funkce lesa jsou mírně rozšířeny s cílem dosažení pestřejší mozaiky skladebných systémů.

Pro ochranu veřejné a dopravní infrastruktury ÚP zlepšuje dosavadní stav – vymezuje koridory dráhy a přeložky silnice. Návrh vymezuje plochy nové pro občanskou vybavenost.

Pro ochranu sociodemografických podmínek návrh zlepšuje situaci vymezením ploch pro občanskou vybavenost a výrobu a posiluje demografický trend vymezením dalších ploch k bydlení.

Pro ochranu rekreace ÚP posiluje situaci vymezením ploch rekreace.

Pro ochranu hospodářských podmínek ÚP navrhuje nové výrobní plochy.

Pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot ÚP stanovuje podmínkami využití ochráněno.

Problémy k řešení v ÚP v rámci sociodemografického a ekonomického pilíře jsou vyřešeny vymezením dostatečných zastavitelných ploch k bydlení a nastavením flexibilních podmínek využití pro plochy výroby, vymezením dalších výrobních ploch. Záměry ze ZÚR jsou do ÚP zaneseny, zpřesněny.

Nebyly řešeny varianty.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Vzhledem k tomu, že obec má dobrý rozvojový potenciál, který je dán částečně vybavením a také skutečností, že se sídlo nachází v dostupné vzdálenosti od spádového města, a také tím, že je dobře dopravně dostupné, byl rozvoj zaměřen zejména na oblast bydlení a výroby ve formě zastavitelných ploch.
- Do okruhu podmiňujících faktorů rozvoje území patří stabilita a perspektiva hospodářsko – ekonomické základny. V Lužanech je několik prosperujících firem, počet by však měl být vyšší. Pro perspektivní rozvoj řešeného území je důležité udržení a zejména posílení nabídky pracovních příležitostí. To je zabezpečeno právě návrhem nových ploch výroby a skladování a také ploch funkční konverze.
- Dalším faktorem potřeby vymežit zastavitelné plochy je situování řešeného území v blízkosti rozvojové osy OR3 Plzeň – Klatovy.

Z výše uvedených důvodů je vymezení nových zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení a výroby jako logický předpoklad dalšího rozvoje.

Ve všech případech jsou preferovány vazby na již stávající síť komunikací a existující technické infrastruktury. Plochy pro rozvoj obce jsou voleny tak, aby veškeré negativní dopady navrhovaného řešení byly minimální. Využívá se tak možnosti jednoduchého napojení na infrastrukturu obce (bez nutnosti dalších vyvolaných záborů ploch), případně se podmiňuje vybudováním infrastruktury nové a v některých případech se navrhovaným řešením rozvojových ploch zlepšují i podmínky v zastavěném území.

Vymezení zastavitelných ploch je drženo zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – VÝPOČET

- Plochy pro bydlení vymezené v ÚP Lužany:

Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)

Zastavitelná plocha 38 853 m²

Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)

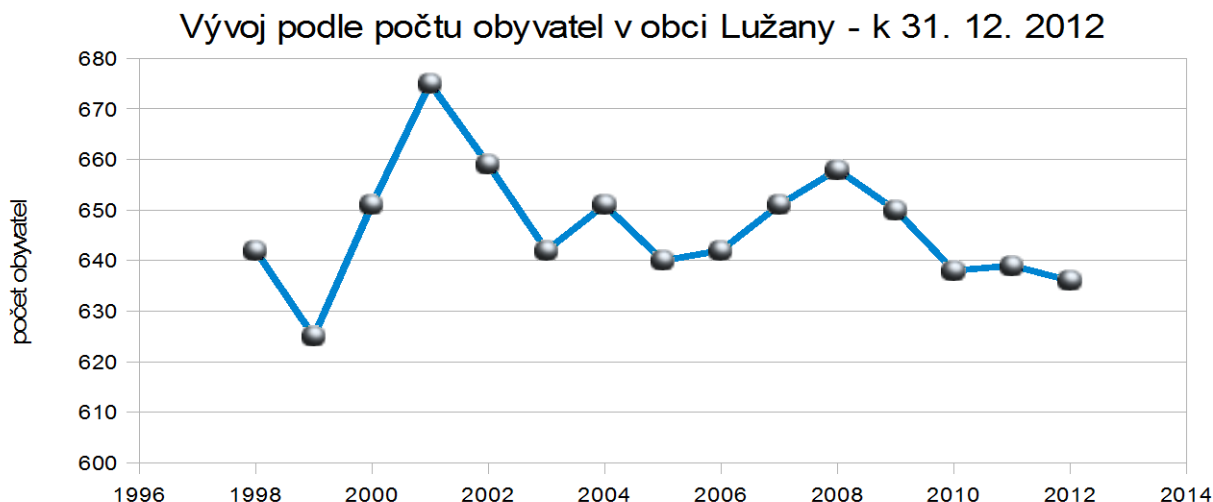
Zastavitelná plocha 42 484 m²

Celkem 81 337 m²

- Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....-2 b. j. (výpočet uveden níže)
 Požadavky vyplývající z nechtěného soužití 40 b. j. (stávající bytové jednotky)
 Požadavky vyplývající z dalších předpokladů rozvoje.....50 b. j. (příprava obytné zóny)

Celkem88 b. j.



Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet obyvatel	642	625	651	675	659	642	651	640	642	651	658	650	638	639	636

Za posledních 15 let (1998–2012) byl zjištěn úbytek 6 obyvatel (průměrně 0,4 obyv./rok). Předpokládaný **úbytek** obyvatel v obci Lužany pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky **6 obyvatel** (bez zohlednění umístění obce v rozvojové ose). Když tento údaj vydělíme 3 obyvateli/1 b. j., získáme počet **-2 byt. jednotek**. Díky přípravě velké obytné zóny v severní části Lužan a dalším předpokladům rozvoje, o kterých je pojednáno výše, lze očekávat nárůst **130 b.j.**

- Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr byt. jednotek následovně:

25% bytů na plochách bydlení v rodinných domech – venkovské22 b. j.
 75% bytů na pl. bydlení v rod. domech – městské a příměstské 66 b. j.

Celkem88 b. j.

1 b. j. na plochách bydlení v rodinných domech – venkovské = potřeba cca 1 200 m²

1 b. j. na plochách bydlení v rodinných domech – městské a příměstské = potřeba cca 800 m²

- Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech – venkovské.....26 400 m²
 Potřeba ploch pro bydlení v rod. domech – městské a příměstské.....52 800 m²

Potřeba ploch pro bydlení.....79 200 m²

- **Závěr:**

V ÚP Lužany je vymezeno 81 337 m² pro plochy bydlení. Spočítaná potřeba ploch pro bydlení je 79 200 m². Výsledný rozdíl je tedy nepatrný. Spočítaná potřeba je v souladu s vymezenými zastavitelnými plochami v ÚP Lužany.

12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší dopravní vztahy

Správním územím obce Lužany prochází ve směru sever-jih koridor pro přeložku silnice I/27 (v ZÚR VPS **27/08**) a koridor pro zdvoukolejnění železniční tratě č. 183 (v ZÚR VPS **183/02**). Koridory jsou zpřesněny na potřebnou šíři a pokračují v sousedních kat. územích (Přeštice – sever, Borovy – jih)

Správním územím prochází navržená dálková cyklotrasa Plzeň – Klatovy – Železná Ruda. Do řešeného území vstupuje z k.ú. Nezdice n. Úhlavou (tam je cyklotrasa vedena podél stávající účelové komunikace), poté se v k.ú. Lužany u Přeštic napojí na silnici III/18211, kde vede souběžně s ní a přibližně po 200 m cyklotrasa uhýbá na sever a opouští řešené území a pokračuje v k.ú. Příchovice u Přeštic, kde vede podél stávající místní komunikace.

V ÚP Lužany je vymezena účelová komunikace DSÚ-N 1 (**Z.LU.6**), která je v souladu s plánovaným záměrem cyklostezky Přeštice – Lužany (přes k.ú. Příchovice u Přeštic).

Širší vztahy technické infrastruktury

Vodovod

Sídlo Zelené je zásobováno pitnou vodou z podzemního vrtu v kat. území Příchovice u Přeštic. Odtud vede vodovodní přívaděč do vodojemu v jižní části sídla Zelené.

Severně od sídla Lužany jsou umístěny podzemní vrty, které využívá k zásobování pitnou vodou město Přeštice.

Kanalizace

Odpadní vody ze sídla Lužany jsou přečerpávány do ČOV Přeštice.

Ostatní

Řešeným územím prochází trasa VTL plynovodu a trasa elektrického vedení VVN 110 kV.

Širší vztahy občanské vybavenosti

Občanské vybavení školy a školky a částečně i služeb lékařské péče se předpokládá využívat i nadále v místě sídla Lužany. Potřeby seniorů se zároveň předpokládá využít na vymezených plochách občanské vybavenosti v jihovýchodní části území. Ostatní vybavenost se předpokládá využívat v Přešticích, vzdálených 2 km.

Širší vztahy ÚSES

Nadregionální biokoridor K 105 probíhá středem správního území obce přes Lužanskou horu. Regionální biocentrum RBC 868 Loupensko zasahuje do jihovýchodní části správního území obce Lužany a váže se na lesní plochy Velký les. Regionální biokoridor RBK 199 zasahuje do západního okraje správního území obce Lužany. Nivou řeky Úhlavy probíhá regionální biocentrum RBC 891 Lužany a regionální biokoridor RBK 208 – nefunkční část tohoto RBK je vymezena jako veřejně prospěšné opatření **VU1** k posílení opatření vedoucí k jeho lepší funkčnosti.

Lokální větve ÚSES se vážou především na nivu potoka severně od sídla Zelené, na lesní masivy Lužanské hory, nivu řeky Úhlavy a lesní plochy nad sídlem Dlouhá Louka.

Návaznosti ÚSES na okolní vazby ÚSES v jiných správních územích jsou zajištěny.

13. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body 1 – 4 uvedenými ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění v příloze 7 části II. bod b

13.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

ÚP Lužany je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Lužany dne 26. 6. 2013. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a případně zapracovány v ÚP, aniž by se ÚP dostal do rozporného pojetí se zadáním. Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání byly vyřešeny (upřesněny) takto:

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

Nadmístní koridory železnice a přeložky silnice I. třídy byly zpřesněny, zúženy a zakotveny v ÚP. Jsou také vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Plochy pro rekreaci jsou vymezeny jako plochy individuální rekreace, rovněž jsou vymezeny plochy občanské vybavenosti a sportu

Zlepšeny byly rovněž podmínky pro podnikání, a sice navrženými plochami pro výrobu.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to byla prověřena možnost dalšího rozvoje bydlení.

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

1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR nemá na zpracování územního plánu Lužany žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. S ohledem na urbanistickou koncepci byly zohledněny tyto priority:

- Ve veřejném zájmu byly ochráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. V řešeném území se nachází, dominantní krajinné veduty, které byly vymezeny jako hodnoty.
- Zachován byl ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jedinečný ráz venkovské struktury byl vymezen jako plochy ochranných režimů. Jejich ochrana byla provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje tím, že podmínky využití umožňují na plochách bydlení i funkce k podnikání.
- Při stanovování funkčního využití v územně plánovací dokumentaci byla dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území bylo nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Stalo se tak díky pracovním besedám, kde se takový společný konsenzus hledal.
- Podporován byl rozvoj sídelní struktury, tak aby se eliminovala zástavba ve volné krajině.
- Hospodárně bylo využito zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajištěna byla ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lení půdy) a zachována byla veřejná zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje

Byly ochráněny, zpřesněny a vymezeny koridory železnice a přeložky silnice. Veškeré požadavky – limity, definované ze zadání byly respektovány, případně pro ně byly vytvořeny specifické podmínky ochrany.

1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů zpracovaných dle části A přílohy č. 1

k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhl. 500/2006 Sb.), které je třeba prověřit, případně zohlednit.

Místa krajinného rázu a hodnoty byly respektovány, případně ochráněny a vymezeny jako hodnoty území.

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ). Z RURÚ vyplývají pro řešené území, z hlediska urbanistické koncepce, tyto problémy:

- vodní eroze
 - Bylo řešeno protierozními opatřeními.
- vysoká míra nezaměstnanosti
- téměř nulová nabídka pracovních příležitostí (většina obyvatelstva dojíždí do zaměstnání – vymezení ploch pro výrobu a podnikání)
 - Bylo řešeno vymezením ploch pro výrobu, občanskou vybavenost.
- nedostatečná rekreace (prověření ploch pro ubytování, jiné rekreační aktivity)
 - Bylo řešeno vymezením ploch pro rekreaci a občanskou vybavenost.
- možný střet ploch pro bydlení s plochami s vysokou erozí (nutné prověřit a nové plochy situovat tak, aby byly erozí ohroženy co nejméně)
 - Byly řešeny protierozní pásy.
- možný střet ploch pro bydlení a ploch pro výrobu s plochami 1. a 2. třídy ochrany ZPF (plochy pro bydlení a plochy výroby vymežit tak, aby byl zábor co nejmenší)
 - Zábor ploch se omezil na místa v nezbytně malém rozsahu /v případě Lužan severní a jižní část/.
- nevymezovat nové plochy v záplavovém území
 - Respektováno.
- možný střet plochy pro bydlení a ploch pro výrobu s údolní nivou – prověřit tento střet z důvodu možných vymezení ploch pro rozliv (obnova údolní nivy – zvýšení retenční schopnosti) a nikoliv pro bydlení nebo výrobu
 - Plochy nebyly vymezeny.

1.4 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

- prověřit současné účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch
 - Byly prověřeny plochy pro rozvoj zejména v sídle Lužany, kde se očekává další stimul poptávky. Pro ostatní sídla jde spíše o dílčí doplňování urbanistické koncepce a podporu dosavadního demografického potenciálu.

- prověření ploch pro výrobu, které budou navazovat na přeložku silnice I. třídy – Lužany
- Tyto plochy byly vymezeny jako územní rezervy, dopravně na tuto komunikaci napojeny nebudou.
- stanovení jasného funkčního členění ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- při návrhu urbanistické koncepce vycházet ze stávající struktury osídlení
- Respektováno.
- prověření ploch pro výrobu v sídle Zelené a v sídle Dlouhá Louka
- prověření ploch pro bydlení v části sídla Dlouhá Louka, v části sídla Zelené, v části sídla Lužany
- Plochy byly vymezeny a vycházejí zejména z místních potřeb. U sídla Lužany, zejména v jižní části, jsou vymezeny jako koncepční rezerva pro rozvoj celé obce.
- projektant prověří navržené plochy bydlení, případně upřesní jejich vymezení nebo navrhne plochy nové. Zastavitelné plochy budou vymezeny ve vazbě na zastavěné území, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizoval se tím zábor okolní krajiny
- Plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na jádrové osídlení. U sídla Lužany jsou plochy výrobní vymezeny v návaznosti na přeložku komunikace a stávající výrobní plochy.
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné nebo podmíněčně přípustné využití)
- stanovení základních výškových a prostorových regulativů výstavby za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany kvality prostředí a pohody bydlení na již stávajících plochách. Dále vyřešit technické a prostorové vazby, tak aby území tvořilo funkční celek
- vymezení ploch pro dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení na stávající dopravní infrastrukturu obce
- vymezení ploch technické infrastruktury k navrhovaným plochám
- Respektováno.
- vymezení plochy vodní pro posílení ekologické stability
- řešit ochranu území před extraviánovou vodou (do území aktivní inundace nenavrhovat zastavitelné plochy, ani jiné záměry)
- Byla vymezena krajinná opatření.
- absence rekreace (prověřit a navrhnout plochy pro rekreaci – ubytování, prověřit a navrhnout novou cyklostezku v návaznosti na stávající koridor mezinárodní cyklostezky)
- Možnost ubytování umožňují regulativy ploch OV, BI, BV, BVo. Byla vymezena (grafickou linií značkou) dálková cyklotrasa.

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

2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. V řešeném území je dopravní a technická infrastruktura na dobré úrovni.
- Pro velké rozvojové plochy bydlení v jižní části byla stanovena podmínka prověření potenciálu vodního zdroje pro individuální zásobení. V sídle Lužany byly rozvojové plochy podmíněny napojením na centrální kanalizaci, která zde již dnes existuje.

- vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj tím podporovat její účelné využívání v rámci sídlení struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Řešená obec má dobré dopravní napojení na pracovní centra Plzeň, Klatovy.
- Koridory komunikací byly ochráněny, vymezeny byly plochy nových komunikací k významným rozvojovým plochám.
- vytvářet podmínky pro rozvoj y využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo). V řešeném území vymezit další cyklostezku v návaznosti na stávající koridor mezinárodní cyklostezky Praha – Plzeň – Regensburg. V řešené obci je nutné také posílit rekreační využití.
- Byla vymezena (grafickou liniovou značkou) dálková cyklotrasa. V krajině byly zakotveny účelové veřejné komunikace.

2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury je nutné z ÚAP respektovat tyto hodnoty území:

- všechny civilizační hodnoty jsou respektovány, pro koridory silnice a železnice jsou vymezeny i režimy veřejně prospěšných staveb

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ). Z RURÚ vyplývají pro řešené území, z hlediska koncepce veřejné infrastruktury, tyto problémy:

- možný střet navrhované přeložky silnice I/27 a koridoru železnice (trať č. 183) s plochami 1. a 2. třídy ochrany ZPF – koridory jsou navrženy v jasně daných trasách daných potřebami ekonomické a účelné návaznosti na další správní celky a nikoliv ohledy záboru ZPF.

2.3 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

a) dopravní infrastruktura

- zachovat stávající dopravní infrastrukturu, je-li to vhodné prověřit a vymezit nové plochy dopravní infrastruktury, které ji budou vhodně doplňovat
- pro nové zastavitelné plochy vyřešit dopravní napojení stávající dopravní infrastruktury
- Respektováno
 - snížit negativní vlivy záměru zástavby bydlení s železnicí
- Respektováno výstupními limity
 - prověřit vymezení parkovacích ploch a veřejných prostranství
- Jsou zakotveny v přípustných podmínkách
 - při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny
- Prostupnost zachována, jsou však vymezeny protierozní a ekologická opatření
 - optimálně navrhnout zúžený koridor přeložky komunikace I. třídy a železnice
- Respektováno
 - dle požadavků dotčených orgánů:
- Stanoviska dotčených orgánů jsou respektována

b) technická infrastruktura

b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, který je schválen zastupitelstvem PK, předpokládá individuální zásobování pitnou vodou i po r. 2015
 - prověřit záměry PRVK PK, případně vytvořit novou koncepci TI
 - předpokládá se zachování stávající koncepce zásobování vodou a odkanalizování
 - místní část Dlouhá Louka, obec Lužany, místní část Zelená Hora zásobují pitnou vodou studny – množství vody ve studních je dostatečné a s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu se nepřepokládá
- Respektováno.
- projektant prověří vhodnost změny koncepce zásobování vodou v obci Lužany
- Pro velké rozvojové plochy bydlení v jižní části zakotvena podmínka prověření kapacit vodních zdrojů.
- místní část Zelené zásobuje pitnou vodou vodovod pro veřejnou potřebu
 - navrhnout prodloužení vodovodu do všech rozvojových lokalit, případně i ve stávající zástavbě (Lužany, Dlouhá Louka, místní část Zelená Hora)
- Tato věta popírá čtvrtou. ÚP koridory ze sídla Zelené nevymezuje, protože trasování sítě je ekonomicky neúčelné. Územní plán vymezení koridorů vodovodních soustav nebrání. Jsou vymezeny plochy pro nový vrt, vodojem a koridor pro přivaděč do sídla Lužany.
- navrhnout prodloužení kanalizace do všech rozvojových lokalit, případně i ve stávající zástavbě
 - prověřit možnost vybudování čističky odpadních vod v katastrálním území Dlouhá Louka u Lužan a v katastrálním území Zelené
- Jsou vymezeny plochy pro ČOV u sídel Zelené a Dlouhá Louka.

b2) zásobování plynem

- Byl navržen koridor STL plynovodu ze sídla Lužany do sídla Zelené.

b3) zásobování elektrickou energií

- Byla vymezena plocha pro trafostanici a prodloužení trasy VN, tam, kde je to pro rozvojové plochy /Lužany/ účelné.

b4) nakládání s odpady

- Stávající systém nakládání s odpady je vyhovující a nebude se v budoucnu měnit. Plochy sběrného dvora jsou přípustné na všech plochách TI, OV a VL, VZ.

c) občanské vybavení

- Jsou připuštěny stavby a zařízení občanské vybavenosti v rámci ploch smíšených

d) veřejná prostranství

- Nově jsou vymezena a stávající jsou respektována.

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

3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

S ohledem na koncepci uspořádání krajiny je nutné zohlednit tyto priority:

- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. Dále minimálně vymezovat návrhové plochy na PUPFL nebo zemědělské půdě
- Problematické rozvojové záměry jsou zakotveny ze zásad ZÚR. Na ně navazuje bezprostřední rozvoj ploch výrobních. Pro všechna tato opatření jsou stanoveny podmínky využití, které omezí kolizi s ekosystémy, průchodností krajiny.
- vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. V řešeném území je nutné zpracovat ÚSES a s ním spojené plochy krajinné zeleně, plochy přírodní a další veřejně prospěšná opatření tak aby se zvýšila ekologická stabilita území a retenční schopnost
- Jsou vymezeny plochy a koridory ÚSES, interakční prvky. Jsou stanoveny podmínky ochrany a VPO.
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní
- Na rizikových plochách nejsou vymezeny plochy pro zástavbu. Byla vymezena územní rezerva R5 pro území řízení inundace (požadavek ze ZÚR).

3.2 Požadavky vyplývající za ZÚR PK

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (podíl zahrad a trvalých travních porostů)
- zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území
- Harmonický vztah sídel je zajištěn úměrným vymezením rozvojových ploch.

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny je nutné respektovat tyto hodnoty území:

- stávající ÚSES všech úrovní (nadregionální, regionální, lokální)
- plochy 1. a 2. třídy ochrany ZPF
- vodní tok – řeka Úhlava – stanovené záplavové území
- maloplošně zvláště chráněné území přírody
- Hodnoty jsou respektovány, nově jsou vymezeny hodnoty nové.

3.4 Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání krajiny

- plochy pro bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším záborem ZPF
- doplnit stávající vodoteče a cesty o krajinnou zeleň
- prověřit návaznost ÚSES na katastrální území okolních obcí

- prověřit a navrhnout opatření v krajině ke snížení rychlého odtoku vody z území a omezit rizika povodní
 - navrhnout vodní plochy pro posílení ekologické stability
 - mimo zastavěné území nevymezovat plochy pro zemědělskou výrobu
 - prověřit a navrhnout trasy biokoridorů a biocenter v souladu s revitalizačními opatřeními a přeložkou silnice I. třídy
- Všechny tyto požadavky byly respektovány.

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

V sídle Dlouhá Louka a Lužany byly vymezeny plochy územní rezervy. Důvodem je prevence před živelným rozvojem zástavby těchto sídel.

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

Ze ZÚR PK se v řešeném území nachází koridory pro veřejně prospěšné stavby:

- koridor pro přeložku silnice I/27 – 27/08 – Dolní Lukavice – Lužany
- koridor železniční dopravy v šířce 200 m spojený s modernizací se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy (183/02 – trať č. 183 – úsek – Přeštice – Klatovy)

Z územně analytických podkladů nevyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- Byly vymezeny koridory přeložky silnice a železnice ze ZÚR a dále pak plochy veřejně prospěšných opatření v krajině. Byly vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb v infrastruktuře /doprava a technická vybavenost/.

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

Takové plochy a koridory nebyly stanoveny, protože v ÚP Lužany nejsou navrhovány rozsáhlé zastavitelné plochy, které by bylo nutné předem podrobněji řešit.

E. požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek nebyl uplatněn.

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

Požadavky na návrh a odůvodnění územního plánu byly splněny v celém rozsahu. Plochy s rozdílným způsobem využití byly využity v souladu s vyhláškou 501 s rozdílem zdůvodněným v kapitole 10.6.

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

Požadavek nebyl krajským úřadem uplatněn.

13.2 Vyhodnocení souladu s body 1 – 4 uvedenými ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.

1. **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ,**
Návrh ÚP neobsahuje varianty.
2. **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. podle § 53 odst. 3 SZ**
Pořizovatel nedošel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh ÚP.
3. **s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ,**
K postupu podle § 54 odst. 3 SZ nedošlo.
4. **s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ,**
K postupu podle § 55 odst. 3 SZ nedošlo.

14. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších změn a předpisů), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

15. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

15.1 Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich kódem zastavit. plochy, navrhovaným funkčním využitím (tabulka obsahuje všechny lokality, tedy jak plochy přírodní, tak zastavit. plochy). Dále jsou uvedeny plochy záboru roztržiděné dle jednotlivých kultur a dle tř. ochrany, v posledním sloupci je zobrazena dotčená investice do půdy (v řešeném území se jedná o odvodnění). Koridory dopravní infrastruktury jsou z hlediska záborů vyhodnoceny samostatně v kap. 15.4.

Územní plán Lužany obsahuje rozvojové plochy zahrnuté ve vydaném Územním plánu sídelního útvaru Lužany (červen 1995) vč. Změny č. 1 – 4 ÚP SÚ Lužany (2002, 2009, 2012), které byly z hlediska odnětí ze ZPF již vyhodnoceny a orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny. Tyto lokality jsou barevně označeny modrou barvou.

V grafické části (03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zakres hranic BPEJ s jejich kódem a barevným rozlišením dle tříd ochrany a vyznačen zakres lokalit záboru s jejich označením (již vyhodnocené lokality v předchozí ÚPD jsou barevně odlišeny).

Katastrální území: Dlouhá Louka u Lužan

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				Investice do půdy (ha)
				orná půda	zahrady	I.	III.	IV.	V.	
PUPFL 2		Plochy lesní NL	9,4585	9,4585			3,5340		5,9245	
Plochy lesní celkem			9,4585							
1	Z.DL.6	Plochy bydlení BV	1,0306	0,3851			0,0185		0,3666	
					0,6455		0,6086		0,0369	
2	Z.DL.6	Plochy bydlení BV	0,9568	0,8079			0,6981		0,1098	
					0,1489		0,1489			
Plochy bydlení celkem			1,9874							
3	Z.DL.1	Plochy rekreace RI	0,6786	0,6786			0,6786			
Plochy rekreace celkem			0,6786							
4	Z.DL.3	Plochy občanského vybavení OS	0,5367	0,5367		0,5367				0,5367
Plochy občanského vybavení celkem			0,5367							
5	Z.DL.6	Plochy zeleně ZS	0,4352		0,4352		0,3595		0,0757	
Plochy zeleně celkem			0,4352							
6	Z.DL.5	Plochy výroby a skladování VD	0,6353	0,6353		0,6353				
7	Z.DL.4	Plochy výroby a skladování VD	0,5328	0,5328		0,5328				
Plochy výroby a skladování celkem			1,1681							
8	Z.DL.2	Plochy dopravní infrastruktury DSm	0,0327	0,0327		0,0255		0,0072		0,0327

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				Investice do půdy (ha)
				orná půda	zahrady	I.	III.	IV.	V.	
9	Z.DL.6	Plochy dopravní infrastruktury DSm	0,0637	0,0565			0,0372		0,0193	
					0,0072		0,0072			
Plochy dopravní infrastruktury celkem			0,0964							
10	Z.DL.2	Plochy technické infrastruktury TI	0,3666	0,3666				0,3666		0,3666
Plochy technické infrastruktury celkem			0,3666							
ZÁBOR ZPF CELKEM			14,7275	13,4907	1,2368	1,7303	6,0906	0,3738	6,5328	0,9360

Katastrální území: Lužany u Přeštic

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		
				orná půda	trv. travní porosty	I.	II.	III.
2	Z.LU.5	Plochy bydlení BI	3,8481	3,8481		3,8481		
Plochy bydlení celkem			3,8481					
6	Z.LU.7	Plochy občanského vybavení OS	0,8826	0,8826		0,8826		
Plochy občanského vybavení celkem			0,8826					
7	Z.LU.5	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,3634	0,3634		0,3634		
Plochy veřejných prostranství celkem			0,3634					
10	Z.LU.2	Plochy zeleně ZO	0,1377	0,1377		0,1377		

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		
				orná půda	trv. travní porosty	I.	II.	III.
11	Z.LU.1	Plochy zeleně ZO	1,0429	1,0429		1,0429		
Plochy zeleně celkem			1,1806					
5	Z.LU.4	Plochy výroby a skladování VD	0,4780	0,4780		0,4780		
Plochy výroby a skladování celkem			0,4780					
16	Z.LU.7	Plochy dopravní infrastruktury DSm	0,1020	0,1020		0,1020		
18	Z.LU.6	Plochy dopravní infrastruktury DSú	0,5114	0,1884		0,1884		
					0,3230	0,2918	0,0312	
26	Z.LU.16	Plochy dopravní infrastruktury DS (kruhová křižovatka)	0,4471	0,4471		0,4471		
27	Z.LU.14	Plochy dopravní infrastruktury DSú	0,1396	0,1396				0,1396
Plochy dopravní infrastruktury celkem			1,2001					
24	Z.LU.14	Plochy technické infrastruktury TI (vrt)	0,0864	0,0864				0,0864
25	Z.LU.15	Plochy technické infrastruktury TI (vodojem)	0,0755	0,0755				0,0755
Plochy technické infrastruktury celkem			0,1619					
ZÁBOR ZPF CELKEM			8,1147	7,7917	0,3230	7,7820	0,0312	0,3015

Katastrální území: Zelené

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			
				orná půda	zahrady	trv. travní porosty	II.	III.	IV.	V.
PUPFL 1		Plochy lesní NL	0,6692	0,6692					0,6692	
PUPFL 2		Plochy lesní NL	7,4537	7,4537			3,2759	1,3125	2,8653	
PUPFL 3		Plochy lesní NL	9,6865	9,6865				2,2654	6,8418	0,5793
Plochy lesní celkem			17,8094							
1	Z.ZE.2	Plochy bydlení BV	0,7345	0,7345					0,7345	
2	Z.ZE.2	Plochy bydlení BV	0,3863		0,0156				0,0156	
						0,3707			0,3707	
5	Z.ZE.10	Plochy bydlení BV	0,5153	0,4224				0,0998	0,3226	
					0,0929			0,0396	0,0533	
6	Z.ZE.11	Plochy bydlení BV	0,2228	0,1848					0,1848	
					0,0380				0,0380	
Plochy bydlení celkem			1,8589							
7	Z.ZE.9	Plochy zeleně ZS	0,4824		0,3754					0,3754
						0,1070				0,1070
Plochy zeleně celkem			0,4824							
9	Z.ZE.3	Plochy výroby a skladování VD	0,6542	0,4276					0,4276	
					0,2266				0,2266	
10	Z.ZE.1	Plochy výroby a skladování VL	0,7789	0,7789					0,7789	

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			
				orná půda	zahrady	trv. travní porosty	II.	III.	IV.	V.
11	Z.ZE.6	Plochy výroby a skladování VL	1,0845	1,0845					1,0845	
Plochy výroby a skladování celkem			2,5176							
13	Z.ZE.8	Plochy dopravní infrastruktury DS _m	0,0569			0,0569			0,0569	
Plochy dopravní infrastruktury celkem			0,0569							
14	Z.ZE.8	Plochy technické infrastruktury TI (ČOV)	0,0960			0,0960			0,0960	
Plochy technické infrastruktury celkem			0,0960							
ZÁBOR ZPF CELKEM			22,8212	21,4421	0,7485	0,6306	3,2759	3,7173	14,7663	1,0617

Celkový přehled (zábor ZPF pro zastavitelné plochy a plochy přírodní)

Katastrální území	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
		orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Dlouhá Louka u Lužan	14,7275	13,4907	1,2368		1,7303		6,0906	0,3738	6,5328	0,9360
Lužany u Přeštic	8,1147	7,7917		0,3230	7,7820	0,0312	0,3015			
Zelené	22,8212	21,4421	0,7485	0,6306		3,2759	3,7173	14,7663	1,0617	
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)	45,6634	42,7245	1,9853	0,9536	9,5123	3,3071	10,1094	15,1401	7,5945	0,9360

Katastrální území	Celkový zábor ZPF pro plochy <u>PŘÍRODNÍ</u> (ha)	Celkový zábor pro plochy <u>ZASTAVITELNÉ</u> (ha)	Nový zábor ZPF pro plochy <u>PŘÍRODNÍ</u> (nad rámec již vyhodnocených)	Nový zábor ZPF pro plochy <u>ZASTAVITELNÉ</u> (nad rámec již vyhodnocených)
Dlouhá Louka u Lužan	9,4585	5,2690	9,4585	5,2690
Lužany u Přeštic		8,1147	0,0000	2,9781
Zelené	17,8094	5,0118	17,8094	5,0118
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)	27,2679	18,3955	27,2679	13,2589
	45,6634		40,5268	

15.2 Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro zastavitelné plochy tvoří **18,3955 ha**.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na velikost a význam obce, jeho charakter, rozvojový potenciál, vhodnost k zástavbě a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové plochy reagují na investorský tlak, očekávaný rozvojový potenciál a dosavadní vývoj v lokalitě. Jejich využití je však závislé na splnění řady faktorů, zejména pak naplnění požadavků podmínek infrastruktury.

V následujících tabulkách jsou uvedena jednotlivá odůvodnění pro všechny lokality v I. a II. třídě ochrany, která sídlo obklopuje.

Katastrální území: Dlouhá Louka u Lužan

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
4	Z.DL.3	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS	*		Sportovní plochy pro sídlo
6	Z.DL.5	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	*		Dostavba jihovýchodní partie výrobního areálu
7	Z.DL.4	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	*		Dostavba severovýchodní partie výrobního areálu
8	Z.DL.2	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 2	*		Obsluha čistírny odpadních vod

Katastrální území: Lužany u Přeštic

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
2	Z.LU.5	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*		Klíčové rozvojové plochy v sídle – sever. Pro plochu jsou již vydaná územní rozhodnutí (Regulační plán obytné zóny Lužany 2).
6	Z.LU.7	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS	*		Sportovní a rekreační aktivity obce
7	Z.LU.5	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV	*		Plochy veř. prostranství pro plochu Z.LU.5, odclonění zástavby. Pro plochu jsou již vydaná územní rozhodnutí (Regulační plán obytné zóny Lužany 2).

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
10	Z.LU.2	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO	*		Ochrana ploch bydlení, obnova vodoteče
11	Z.LU.1	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO	*		Ochrana ploch bydlení, obnova vodoteče
5	Z.LU.4	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	*		Rozvoj výrobních ploch v severní části sídla
16	Z.LU.7	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm	*		Dopravní napojení sportovní a rekreační plochy
18	Z.LU.6	Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace DSÚ	*	*	Plánovaná cyklostezka Lužany – Přeštice
26	Z.LU.16	Plochy dopravní infrastruktury – silniční DS	*		Plocha pro kruhovou křižovatku, požadavek Ministerstva dopravy.

15.3 Zdůvodnění záboru ZPF – přírodní plochy

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí **27,2679 ha**. Plochy zemědělské půdy v krajině jsou zabírány ve prospěch nových ploch lesních (NL-N). Při jejich vymezování byly respektovány plochy nejkvalitnějších půd v I. a II. třídě ochrany, přesto dochází k jejich záboru:

Katastrální území	Číslo lokality záboru	Zábor ZPF		Zdůvodnění záboru
		I. třída	II. třída	
Zelené	PUPFL 2		3,2759 ha	Zvýšení retence, posílení funkce ÚSES

Dalšími důvody jsou:

- protipovodňová ochrana (podpora schopnosti krajiny vázat vodu, udržení vody v krajině a zpomalení jejího odtoku z území); důvodem je nežádoucí zrychlený odtok povrchových vod
- ochrana životního prostředí (ochrana vodních zdrojů, eliminace důsledků potenciálního znečišťování podzemních vod)
- zvýšení rekreačního potenciálu území

Uvedené zábory tvoří jen část koncepce uspořádání krajiny. Plochy navržených vodních a lesních ploch jsou v ÚP dále doplněny plochami trvalých travních porostů (NZt-N) a plochami přírodními (NSp-N), které však z hlediska ochrany ZPF nepředstavují zábor.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž nedílnou součástí jsou výše zmíněné plochy, byla navržena v souladu s hlavními cíli územního plánování. Těmi jsou ochrana a rozvoj hodnot území za současné ochrany krajiny jako podstatné složky života obyvatel území a základu jejich totožnosti.

Koncepce uspořádání krajiny je významnou náplní územního plánu. Její redukce na výčet přípustných opatření zemědělských ploch, paušálně bez vztahu ke konkrétní lokalitě, by byl pro potřeby stanovení této koncepce povrchní a nedostačující. V krajině se odehrává mnoho složitých, vzájemně provázaných komplexních dějů, než abychom na ni mohli nazírat jednostranným, navíc produkčně (a tedy

komerčně) zaměřeným pohledem. Vymezení ploch krajinných opatření je tedy jedním (nikoli jediným) ze základních předpokladů naplňování krajinné koncepce, s cílem zvýšení hodnoty krajiny, s celou řadou pozitivních dopadů v různých oblastech (zemědělství nevyjímaje) – viz příkladný výčet výše, z nichž řada svým významem a důsledky přesahuje dané správní území, a které jsou, stejně jako ochrana ZPF, ve veřejném zájmu.

15.4 Vyhodnocení záboru pro koridory dopravní infrastruktury

ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury v šířkách 200 m (K.DI.1) a 15 – 66 m (K.DI.2), což představuje velkou prostorovou rezervu pro konkrétní umístění stavby. Skutečný zábor stavby však bude několikanásobně menší.

Výpočet předpokládaného záboru byl proveden tak, že se délka osy záměru (v řešeném území) vynásobila předpokládanou šířkou tělesa (v řešeném území), včetně připočtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa.

Koridor	Způsob využití koridoru	Délka osy	Předpokládaná prům. šířka	Zábor ZPF	Zdůvodnění záboru
K.DI.1	Přeložka silnice I/27 včetně souvisejících staveb	2613 m	20 m	5,2260 ha	Požadavek ze ZÚR (SD27/08). Ministerstvo dopravy požaduje vymezit koridor pro tuto přeložku v šířce 200 m, jelikož není pro tento záměr dosud zpracovaná podrobnější projektová dokumentace.
K.DI.2	Modernizace železniční tratě č. 183 Plzeň – Klatovy: zdvoukolejnění tratě se směrovými úpravami včetně souvisejících staveb	2438 m	12 m	2,9256 ha	Požadavek ze ZÚR (ZD183/01).
Celkový zábor				8,1516 ha	

15.5 Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

K záboru PUPFL v řešeném území nedochází.

16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽANY (dle § 53 odst. 1 stavebního zákona)

A/ Rozhodnutí o námitkách podaných k veřejnému projednání ÚP Lužany

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚP Lužany, které se konalo dne 3. 9. 2015, mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky. Pořizovatel – MěÚ Přeštice, odbor výstavby a územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Lužany v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledek projednání návrhu ÚP Lužany.

I. Námitka

Podatel: *Veronika Wojnarová, narozená dne 11. 5. 1979, bytem Lužany 156, 334 54 Lužany u Přeštic, námitka uplatněná dne 9. 9. 2015 ve stanovené lhůtě*

Text uplatněné námitky:

Majitelka je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 529, pod st. p.č. 39/3 o výměře 116m² jako zbořeniště.

Dávám dodatečně námitku k novému územnímu plánu, kde parcela 39/3 nyní jako zbořeniště je vedena jako VD-S a bude vedena jako BV-S, požaduji změnu parcely na VZ-S, jelikož veškeré mé parcely budou VZ-S a tak je i využívám.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil oprávněnost podané námitky a dospěl k názoru, že namítající vlastní pozemky st. p.č. 39/1, a parc.č. 37/1 v k.ú. Lužany u Přeštic, které jsou pod společným oplocením společně s pozemky p.č. 37/3 a p.č. 39/3 a jsou zapsány na jednom LV.

Namítající výše uvedené pozemky užívá pro účel stanovený v souladu s regulativy návrhu ÚP a odpovídá skutečnému stavu v území. Jedná se o drobnou úpravu návrhu územního plánu, kde nedochází k zásahu do předmětu ochrany veřejného zájmu a ani negativně do zájmů soukromých. Pořizovatel s určeným zastupitelem dospěl na základě uvedeného k jednoznačnému závěru, že pozemek p.č. 39/3 v k.ú. Lužany u Přeštic bude přeřazen z plochy VD-S na plochu VZ-S, čímž doporučují vyhovět uplatněné námitce. Návrh územního plánu bude upraven v rozsahu požadavku namítající a plocha bude do ÚP zapracována.

II. Námitka

Podatel: *Pavla Hořká, narozená dne 8. 5. 1974, bytem Zelená Hora 6, Lužany, 334 01 Přeštice a Josef Hořký, narozený dne 21. 1. 1972, bytem Zelená Hora 6, Lužany, 3334 01 Přeštice, námitka uplatněná dne 9. 9. 2015 ve stanovené lhůtě*

Text uplatněné námitky:

Jako vlastníci pozemků p.č. 569/7, 569/8, 652, 569/14 a st.p.41, 86 v k.ú. Zelené zapsaných na LV 166, na základě usnesení zastupitelstva č.j. 297/2015 o prodeji části pozemku p.č. 569/3 v k.ú. Zelené a rozhodnutí o dělení pozemku p.č. 569/3 v k.ú. Zelené č.j. PR-OVÚP-MUM/21655/2015 žádáme o převedení oddělené části pozemku z plochy ZV-S do plochy BV-N pro účely budoucí výstavby rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Pozemek p.č. 569/3 v k.ú. Zelené se nachází v zastavěném území obce. Na základě rozhodnutí o dělení výše uvedeného pozemku bude přístup na oddělený pozemek určený pro bydlení BV-N (o výměře cca 380m²) přes pozemky p.č. 567/2, 569/10 (stávající přístup k nemovitostem budoucího vlastníka oddělené části) a pozemky st.p. 41 a parc. č. 569/7 (nemovitosti budoucího vlastníka oddělené části) vše v k.ú. Zelené. Přístup na oddělenou plochu ZV-S z veřejně přístupné komunikace na pozemku p.č. 569/4 v k.ú. Zelené zůstává stávající.

Pořizovatel s určeným zastupitelem dospěl na základě uvedeného k jednoznačnému závěru, že část pozemku p. č. 569/3 v k. ú. Zelené je možné částečně redukovat za podmínek, že plocha veřejného prostranství by neměla být dále výrazně redukována z hlediska prostorových vazeb návěsného prostoru. Návrh územního plánu bude upraven v rozsahu požadavku namítajících a plocha BV-N bude do návrhu ÚP zpracována.

III. Námitka

Podatel: *Hana Bulínová, narozená dne 5. 4. 1953, bytem Lhovice 5, 340 12 Švihov, zastoupená na základě plné moci Mgr. Veronikou Sedláčkovou, narozená dne 27.10.1976, bytem Lužany 174, 334 01 Lužany u Přeštic, námitka uplatněná dne 10.9.2015 ve stanovené lhůtě.*

Text uplatněných námitek:

1/ V den konání veřejného projednání návrhu ÚP Lužany dne 3. 9. 2015 nebyly podány žádné informace o projektu – návrhu nového ÚP Lužany. Nebyl přítomen autor koncepce, projektant Ing.arch. Martin Jirovský, Ph.D z firmy Ateliér MAAT s.r.o.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o konání nového veřejného projednání návrhu ÚP Lužany. Tato námitka je podána z důvodu, že dne 3. 9. 2015 nebyly podány namítajícímu žádné informace k návrhu ÚP Lužany. Nebyly podány žádné informace, které se tohoto návrhu týkají. Nebyl řádně vysvětlen postup, zpracování a následná realizace návrhu ÚP Lužany apod. Tato námitka je podána i z důvodu, že zde nebyl přítomen autor koncepce, projektant Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D z firmy Ateliér MAAT s.r.o. (opomněl, že se koná veřejné projednání návrhu ÚP Lužany – sděleno referentkou odboru výstavby a ÚP, MěÚ Přeštice). Na základě výše uvedeného namítající uvádí, že nebyly splněny procesní úkony samostatného veřejného projednání návrhu ÚP. Z výše uvedených též nemůže namítající sdělit veškeré své námítky, které by se mohly v průběhu veřejně projednávaného návrhu ÚP ještě objevit.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Výklad k projednávanému územnímu plánu zpravidla provádí projektant ÚP, případně další projektanti a zpracovatelé (specialisté), ale ve výjimečné situaci, může pořizovatel připravit obsahově výklad a podat jej na veřejném projednání sám, což pořizovatel na veřejném projednání dne 3. 9. 2015 učinil.

Na základě dohodovacího jednání konaného dne 23. 9. 2015 za účasti pořizovatele, dotčeného

orgánu na úseku ZPF a zástupce obce Lužany, dojde k úpravě návrhu ÚP Lužany a následně k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Lužany, na kterém projektant podá výklad týkající se celkové koncepce návrhu ÚP Lužany.

2/ Důrazně žádám, aby návrh ÚP Lužany byl přepracován tj. zjednodušen a upraven. Návrh ÚP je velmi složitý. Návrh obsahuje ve většině případů jen účelové změny. Obsahuje některá veřejná opatření a opatření, které se možná někdy budou realizovat, popřípadě opatření jen vymezuje projektant, která bohužel nemají kontext v reálu. ÚP má být postaven na reálných možnostech obce, ale i souhlasů jednotlivých vlastníků pozemků. Někteří vlastníci pozemků nemají o samotném záměru obce nebo nějakého investora žádné informace. Jednotliví vlastníci s nimi nebyli řádně seznámeni. V návrhu ÚP Lužany nejsou řešeny stanoviska jednotlivých dotčených orgánů. A není zde ošetřena ochrana jednotlivých vlastníků.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Jako namítající důrazně žádám, aby návrh ÚP Lužany byl přepracován a zjednodušen. ÚP by měl být srozumitelný a věcně jasný jak namítajícímu, tak i ostatním občanům obce Lužany. Návrh ÚP obsahuje navrhovaná veřejně prospěšná opatření, veřejně prospěšné stavby či asanace, které nemají žádnou zákonnou oporu. Navrhované – veřejně prospěšná opatření, veřejné stavby či asanace vymezuje jen projektant ve spolupráci s vyhrazeným zastupitelem obce a jen oni určují, které z nich budou vyžadovat záměr vyvlastnění, předkupního práva či obojího. Namítající uvádí, že návrh ÚP opovrhuje a omezuje vlastnická práva nejen namítajícího. Není namítajícímu zřejmé podle jakých zákonných norem a podle čeho takto rozhodli. Namítající jako vlastník dotčených pozemků není nikterak informován o záměru jak projektanta, tak i obce o jejich záměru k těmto veřejným opatřením či stavbám a asanacím, posléze i s vyžadovaným záměrem vyvlastnění těchto pozemků. Není namítajícímu znám žádný písemný výstup, kde se uvádí o vyžadovaném záměru vyvlastnění či další písemné dokumenty vyjadřující veřejné projednání těchto záměrů (např. písemné závěry z veřejných jednání, písemné zápisy z jednání zastupitelstva obce, písemnosti týkající se souhlasu namítajícího k vyžadovanému záměru vyvlastnění jeho pozemků apod.). Namítající je tímto návrhem ÚP ohrožen jak v užívání svých pozemků, tak jsou hlavně omezena jeho vlastnická práva, které mu zaručují platné zákonné normy (např. Ústava ČR, Listina základních práv a svobod a další právní normy s tímto spojené). Toto samé platí pro ostatní uvedené námítky. Namítající dále uvádí, že pro chybějící písemné informace v ÚP mu není znám záměr obce nebo nějakého investora (jak je uváděno v pozvánce k veřejnému projednání ÚP). V návrhu ÚP Lužany nejsou dostatečně řešeny a odůvodněny jednotlivá stanoviska jednotlivých dotčených orgánů. A není zde ošetřena ochrana jednotlivých dotčených vlastníků. Z těchto důvodů je navrhovaný ÚP obce Lužany pro namítající nevěrohodný.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Návrh územního plánu je v souladu s legislativou, koncepčně a obsahově plně validní. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, v platném znění (stavební zákon), v rámci kterého je Územní plán Lužany pořizován, vychází z principu, že územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje. Územní plán Lužany je územně plánovací dokumentace, kterou může zpracovávat pouze projektant (tj. fyzická osoba splňující patřičnou odbornost a kvalifikační

požadavky pro územně plánovací činnost podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě), který zodpovídá za správnost, celistvost a úplnost zpracovaného územního plánu v souladu s § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Projektant na základě schváleného zadání ÚP Lužany stanovil v návrhu ÚP základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, dále urbanistickou koncepci definovanou jako plošné a prostorové uspořádání území, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny, jejíž ochrana ve smyslu ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z veřejných zájmů řešených územním plánováním. Dále je v návrhu ÚP vymezeno zastavěné území, jsou vymezeny plochy a koridory, zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, plochy veřejně prospěšných staveb, opatření a územní rezervy, pro které stanoví podmínky pro využití.

Návrh ÚP byl řádně konzultován s veřejností na pracovních besedách. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Lužany. Dokumentace navrhuje účelné využití území a má zajistit přirozený rozvoj obce. Navrhované zastavitelné plochy navazující na zastavěné území, jsou navrhovány tak, aby byl co nejméně narušen krajinný ráz místa. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině. Územní plán Lužany je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona a s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona. Vytváří předpoklady pro výstavbu a je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i s požadavky na ochranu nezastavěného území. Námitka může mířit do konkrétního požadavku vyloučení VPO či VPS, která se přímo dotýkají vlastnických práv, návrh je však veden potřebou vymezit legislativní mantinely pro možná krajinná opatření, která posílí celkovou ekologickou stabilitu území.

Jednotliví vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení se mohli vyjádřit již při oznámení konání společného jednání, jelikož jednotlivé fáze projednávání návrhu ÚP se oznamuje veřejnou vyhláškou v souladu s § 25 a § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Žádnému z vlastníků nemovitostí se oznámení jednotlivě nedoručuje.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání návrhu ÚP Lužany jsou vyhodnoceny v kap. 5.2. textové části odůvodnění.

3/ Nejen v návrhu P01 – plocha občanského vybavení – sportovní zařízení (OS-N) není řešen a posléze i zajištěn veřejný přístup. Není zde řešeno, jakým způsobem bude zajištěn veřejný přístup.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o doplnění návrhu P01 – plocha občanského vybavení – sportovní zařízení (OS-N). Zde namítající je dotčen tím, že zde není vůbec řešen a posléze i zajištěn veřejný přístup, tj. není řešeno, jakým způsobem bude zajištěn veřejný přístup jak pro namítajícího, tak ostatních spoluobčanů pro řádný vstup k plochám občanského vybavení – sportovních zařízení v blízkosti tohoto návrhu.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Zpřístupnění zastavitelné plochy Z.LU.7 je řešeno v návrhu ÚP Lužany v ploše „dopravní infrastruktury“ DZ-S s využitím jako plocha železniční, ve které lze přípustně umisťovat místní a

4/ V návrhu ÚP chybí konkretizace ochrany nezastavěného území mimo území zastavěné. V návrhu ÚP jsou oblasti, které se mají stát veřejnými opatřeními. Není zde právní kontext, z jakého důvodu došlo k těmto návrhům. Tyto opatření nebyly projednány s vlastníky pozemků, nebyl dán jejich souhlas s touto možností a hlavně i s možností budoucího vyvlastnění. Nejsou využity v těchto případech obecní pozemky v dané lokalitě. Například se jedná o oblast v návrhu ÚP uvedenou jako návrhovou WR2 – plocha vodní a vodohospodářskou (W-N), oblast návrhu VR3 – plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa (NL-N), VR4 – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp-N.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10.9.2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

V návrhu ÚP dle namítajícího chybí konkretizace ochrany nezastavěného území mimo území zastavěné. V návrhu ÚP jsou oblasti, které se mají stát územím jako veřejně prospěšná opatření, která nemají právní oporu. Není zde jasně, srozumitelně vysvětlen záměr. Tyto jednotlivé opatření nebyly projednány s vlastníky pozemků, nebyl dán jejich písemný souhlas s touto možností a hlavně i s možností budoucího vyvlastnění, předkupního práva apod. V návrhu ÚP není žádná informace, že tyto body byly projednány a na základě čeho se k této možnosti přiklání. Nejsou využity v těchto případech obecní pozemky v dané lokalitě. Například se jedná o oblast v návrhu ÚP uvedenou jako návrhovou WR2 – plocha vodní a vodohospodářskou (W-N), oblast návrhu VR3 – plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa (NL-N), VR4 – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp-N. Jako namítající žádám nápravu.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě dohodovacího jednání konaného dne 23. 9. 2015 za účasti pořizovatele, dotčeného orgánu na úseku ZPF a zástupce obce Lužany, pořizovatel dal pokyny projektantovi k úpravě návrhu ÚP Lužany před opakovaným veřejným projednáním. Plochy vodní a vodohospodářská – W-N (VR2), plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa NL-N (VR3) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp-N (VR4) byly vymezeny jako plochy stabilizované NZt-S, NZo-S na nichž nebude uplatňován statut vyvlastnění.

5/ Žádám o zrušení celé oblasti návrhové VR2 – plocha vodní a vodohospodářskou (W-N). V textové části jsou proti sobě možnosti způsobu využití (např. vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, cyklistické cesty, účelové komunikace, technická infrastruktura a na druhé straně mokřady, doprovodná zeleň břehových partií, umělé toky, plochy, vodohospodářské úpravy). Na základě těchto zjištěných údajů žádám o úplné zrušení návrhu veřejného opatření v této oblasti, které nemá opodstatnění. Toto navrhované opatření nebylo odsouhlaseno vlastníky těchto pozemků. Např. pozemky 382/3 a 392/7 vše v k.ú. Lužany.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o zrušení celé oblasti návrhové VR2 – plocha vodní a vodohospodářskou (W-N), kde je vyžadován záměr vyvlastnění. Jedná se o návrh na veřejně prospěšné opatření. Jsou zde dotčeny pozemky namítajícího p.č. 382/3 a č.p. 392/7 vše v k.ú. Lužany. V textové části navrhovaného ÚP jsou uvedeny možnosti způsobu využití, které nelze adekvátně navzájem realizovat (např. na jedné straně vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, cyklistické cesty, účelové komunikace, technická infrastruktura a na druhé straně mokřady, doprovodná zeleň břehových partií, umělé toky, plochy, vodohospodářské úpravy). Nejen na základě těchto zjištěných údajů žádám o úplné zrušení návrhu veřejného opatření v této oblasti, které nemá právní a reálné opodstatnění. Je zde důvodná obava, že zde dochází k ohrožení a posléze k omezování jak v užívání těchto pozemků, tak hlavně v omezení mých vlastnických práv k výše jmenovitě dotčeným pozemkům. Není známo, že navrhované opatření by bylo písemně odsouhlaseno vlastníky těchto pozemků se záměrem vyvlastnění. Neexistuje žádný písemný záznam, že namítající dotčených pozemků souhlasí s vyžadovaným záměrem tj. s veřejně prospěšným opatřením se záměrem vyvlastnění.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě dohodovacího jednání konaného dne 23. 9. 2015 za účasti pořizovatele, dotčeného orgánu na úseku ZPF a zástupce obce Lužany, pořizovatel dal pokyny projektantovi k úpravě návrhu ÚP Lužany před opakovaným veřejným projednáním. Plocha vodní a vodohospodářská – W-N (VR2) byla vymezena jako plocha stabilizovaná NZt-S – plocha zemědělská s využitím plochy jako trvalé travní porosty, na níž nebude uplatňován statut vyvlastnění.

V návrhu ÚP jsou pro jednotlivou plochu s rozdílným způsobem využití vždy stanoveny podmínky s uvedením obecného charakteru využití, bez nutnosti povinnosti tento charakter realizovat. ÚP nepovoluje záměry, nýbrž jen stanovuje jejich možnost realizace za podmínek, které budou prověřeny v rámci samostatných správních řízení.

Návrh ÚP byl řádně konzultován s veřejností na pracovních besedách, na kterých bylo možno vznášet dotazy. Oznámení o projednávání návrhu ÚP se provádí veřejnou vyhláškou v souladu s § 25 a § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Žádnému z vlastníků nemovitostí se oznámení jednotlivě nedoručuje.

6/ Žádám o zrušení návrhové oblasti NSp-N – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní v oblasti blízké p.č. 542/3, 542/2, 542/1 vše v k.ú. Lužany v této oblasti není důvod pro zajištění této možnosti. Není zde jednoznačně sděleno, co vedlo k této úpravě. Chybí konkrétní odůvodnění. Dle skutečnosti nelze v žádném případě využít navrhované možnosti využití. Vyslovené možnosti využití mohou negativně ovlivnit danou lokalitu (např. je nepřijatelné zde využít staveb, lesů, technické infrastruktury, vodohospodářské úpravy, stromořadí, keře s travnatými pásy apod.). Opět by došlo k záboru velmi kvalitní orné půdy (1. třídy).

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o zrušení návrhové oblasti NSp-N – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní v oblasti blízké p.č. 542/3, 542/2, 542/1 vše v k.ú. Lužany. V této oblasti není důvod pro zajištění této možnosti. Namítající uvádí, že Není zde jednoznačně sděleno, co vedlo k této úpravě. Chybí konkrétní odůvodnění. Dle skutečnosti nelze v žádném případě využít navrhované možnosti využití.

Vyslovené možnosti využití mohou negativně ovlivnit danou lokalitu (např. je nepřípustné zde využití staveb, lesů, technické infrastruktury, vodohospodářské úpravy, stromořadí, keře s travnatými pásy apod.). Namítající nesouhlasí s tímto návrhem a to i z důvodu, že by došlo k záboru velmi kvalitní orné půdy (1. třídy) na jeho pozemcích, ke snížení možnosti a způsobu obhospodařování této velmi kvalitní půdy. Samozřejmě, by návrh vedl k omezení vlastnických práv namítajícího.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil oprávněnost podané námítky a dospěl k názoru, že se podaná námitka týká pouze pozemku p.č. 542/3 v k.ú. Lužany. Vymezení ploch NSp-N má klíčový význam pro ochranu ZPF z hlediska zvýšení ekologické stability a snížení prokazatelných erozních vlivů.

Pozemky p.č. 542/2, 542/1 v k.ú. Lužany uvedené v námitce jsou zařazeny do plochy – „plocha dopravní infrastruktury“ – DSÚ-S s využitím plochy jako účelová komunikace a do plochy – „plocha zemědělská“ – NZo-S s využitím plochy jako orná půda, proto se část podané námítky stává irelevantní.

7/ VR3 – plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa (NL-N), nyní se zde nachází trvalé travnaté porosty, které nenarušují protipovodňová opatření. Oblast se nachází v rozlivové části území v blízkosti řeky Úhlavy. Na tomto území lze spíše předpokládat nějaká opatření týkající se zlepšujících odtokových poměrů. Žádám o její zrušení.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o zrušení návrhu vymezeného území VR 3 – plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa (NL-N). Aktuálně se zde nachází trvalé travnaté porosty, které nenarušují protipovodňová opatření. Oblast se nachází v rozlivové části území v blízkosti řeky Úhlavy. Na tomto území lze spíše předpokládat nějaká opatření týkající se zlepšujících odtokových poměrů. Žádám jako namítající zrušení VR 3 – plochy lesní – pozemky určené k plnění funkci lesa (NL-N), poněvadž zrušením nebude výše uvedené vymezené území ohrožovat a posléze omezovat jak namítajícího dotčených pozemků, ohrožovat ostatní vlastníky pozemků, tak i vlastníky staveb a pozemků v zastavěné části obce.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě dohodovacího jednání konaného dne 23. 9. 2015 za účasti pořizovatele, dotčeného orgánu na úseku ZPF a zástupce obce Lužany, pořizovatel dal pokyny projektantovi k úpravě návrhu ÚP Lužany před opakovaným veřejným projednáním. Plocha lesní – NL-N (VR3) byla vymezena jako plocha stabilizovaná NZt-S – plocha zemědělská s využitím plochy jako trvalé travní porosty, na níž nebude

uplatňován statut vyvlastnění.

8/ Není znám investor, který je jen v obecné rovině uváděn v pozvánce pro veřejné jednání dne 3. 9. 2015. V žádném textu návrhu ÚP není uveden investor. Z jakého důvodu není v návrhu ÚP uveden investor.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námitky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Namítajícímu není znám investor, který je jen v obecné rovině uváděn v pozvánce pro veřejné jednání dne 3. 9. 2015. Takto uvedené informace jsou pro namítajícího zavádějící, neúplné a uvádí v omyl. Bylo zjištěno, v žádném textu návrhu ÚP nejsou uvedeny informace o investorovi. Žádám o jeho zveřejnění, tak i zveřejnění jeho záměrů jak investora v rámci návrhu ÚP Lužany pro odstranění podezření o zatajování informací.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námitky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o oprávněného investora dle § 39 odst. 2 SZ, kterým je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.

9/ V textové části návrhu ÚP je uvedeno, že nový ÚP není nutné vytvářet. Je zde i zamítavé stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí týkající se ohledně velkého objemu záboru orné půdy nejvyšší kvality. Žádám o snížení objemu záboru orné půdy, která je v kategorii 1 a 2. třídy hlavně v oblasti pro zábor rozšiřování lehkého průmyslu (VL-N, VL-S) a plochy výroby elektrické energie (VE-S), kde jsou umístěny jen stavby dočasné.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námitky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Pro namítajícího bylo šokující zjištění, že v textové části návrhu ÚP se objevuje informace týkající se zjištění, že nový ÚP není nutné vytvářet. Návrh ÚP Lužany obsahuje i zamítavé stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí týkající se negativního stanoviska k velkému objemu záboru orné půdy v nejvyšší kvalitě. V rámci celého ÚP Lužany není dostatečně podána informace, z jakého důvodu je nutné činit tyto kroky, není známa dosud schválená územní studie a není veřejně přístupná. Žádám jako namítající vlastník dotčených pozemků o snížení objemu záboru orné půdy, která je v kategorii 1. a 2. Nedošlo by k nemožnosti obhospodařování těchto pozemků, tak k omezování vlastnických práv k dotčeným pozemkům. Týká se to i záboru půdy 1. a 2. třídy hlavně v oblasti pro zábor rozšiřování lehkého průmyslu (VL-N, VL-S) a plochy výroby elektrické energie (VE-S), kde jsou umístěny jen stavby dočasné. Na základě zjištěných údajů není dodržen právní proces projednání návrhu ÚP Lužany.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto

odůvodnění stále není zřejmé, text původní námitky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě dohodovacího jednání konaného dne 23. 9. 2015 za účasti pořizovatele, dotčeného orgánu na úseku ZPF a zástupce obce Lužany, pořizovatel dal pokyny projektantovi k úpravě návrhu ÚP Lužany před opakovaným veřejným projednáním. „Plocha výroby a skladování“ – VL-N s využitím jako lehký průmysl bude převedena do plochy územní rezervy. Důvodem je zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Námitce týkající se zastavěných ploch VL-S, VE-S nebude vyhověno. Jedná se o plochy, které byly vymezeny ve změně č. 2 ÚPn-SÚ Lužany a zde dotčený orgán na úseku ZPF uplatnil kladné stanovisko. Nový ÚP Lužany tyto plochy nově nevymezuje, pouze je přebírá.

10/ Návrh ÚP není v souladu s aktualizací zásad územního rozvoje PL (5,6,8,11,13,14). Též není v souladu s ÚAP, kde je součástí rozbor udržitelného rozvoje území. Z tohoto zdroje, ale však vyplývají určité problémy tj. možný střet navrhované přeložky silnice I/27 a koridoru železnice (č. 183) s plochami 1. a 2. třídy ochrany ZPF. Je zde jen řešení ohled na potřeby ekonomické a účelové na návaznosti na další správní celky.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námitky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Namítající uvádí, že návrh ÚP není v souladu s aktualizací zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (není v souladu se zásadami č.5, č.6, č.8, č. 11, č.13, č.14) Též není v souladu s ÚAP, kde je součástí rozbor udržitelného rozvoje území. Z tohoto zdroje, ale však vyplývají určité problémy tj. možný střet navrhované přeložky silnice I/27 a koridoru železnice (č. 183) s plochami 1. a 2. třídy ochrany ZPF. Koridory neberou v žádném případě ohledy na zábor ZPF. Je zde jen řešení ohled na potřeby ekonomické a účelové na návaznosti na další správní celky. Žádám o řádné vysvětlení výše uvedeného. Z těchto důvodů je návrh ÚP víceméně nedůvěryhodný, neřeší tyto záležitosti důkladně a chybí zde řádné odůvodnění. Namítající je ohrožen na svých právech dotčených pozemků vyplývajících z výše uvedeného.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námitky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územně analytické podklady byly úřadem územního plánování zpracovány v r. 2012 a jsou vyhodnoceny v kap. 13 textové části odůvodnění. Při pořizování ÚPD jsou směrodatné Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje a zde jsou koridory jasně dány. Návrh ÚP pouze koridory zpřesňuje a zužuje. Pořizovatel neshledal nesoulad mezi ZÚR PK kap. č. 5, 6, 8 a projednávaným návrhem ÚP. Kapitoly č. 11,13 a 14 se netýkají projednávaného návrhu ÚP Lužany.

V souladu s § 52 odst. 4 stavebního zákona se nepřihlíží ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, v konkrétním případě v ZÚR Plzeňského kraje v aktuálním znění, nebo regulačního plánu vydaného krajem.

11/ Žádám o zrušení plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany. Tj. žádám, aby z mého pozemku byla odstraněna zamýšlená účelová komunikace. Je zde nesprávně evidována p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic jako účelová komunikace. Neproběhlo zde žádné stavební řízení ohledně výstavby účelové či obdobné komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic. Jelikož zde neproběhlo žádné stavební řízení ohledně výstavby účelové či obdobné

komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic. Jelikož zde neproběhlo žádné stavební řízení a nedošlo k odnětí zemědělské půdy, žádám o zrušení účelové komunikace na výše uvedené parcele a navrácení do původního stavu.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Žádám o zrušení návrhu plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany. Namítající žádá, aby byla v plném rozsahu odstraněna účelová komunikace z tohoto pozemku. Není k tomuto záměru žádný právní podklad. Neproběhlo zde žádné stavební řízení ohledně výstavby účelové či obdobné komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic. Jelikož zde neproběhlo žádné stavební řízení a nedošlo k odnětí zemědělské půdy, žádám, jak uvádím výše o zrušení účelové komunikace na výše uvedené parcele a navrácení do původního stavu. Namítající je dotčen tím, že co byla původní cesta na p.č. 833/8 v k.ú. Lužany, tak si obec převedla na ornou půdu a tím se zvýhodnila vůči namítajícímu. Účelová komunikace byla převedena na někoho jiného bez jakékoliv náhrady a souhlasu vlastníka pozemku. Na jedné straně byla obec zvýhodněna a na druhé straně znevýhodněna druhá strana. Jsou zde údaje, které jsou neplatné a nemají právní podklad. Namítající je výše uvedeným záměrem v návrhu ÚP Lužany ohrožen na omezení jeho vlastnických práv a posléze i omezen v užívání těchto pozemků. Též je možné návrh ÚP Lužany brát jako nedůvěryhodný uvádějící nepravdivé informace a namítající uvádí v omyl.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán neřeší vlastnické vztahy a správnost údajů o druhu pozemku v katastru nemovitostí. Toto je povinnost vlastníka pozemku. Jedním z podkladů pro tvorbu územního plánu je katastrální mapa, ÚP řeší jednotlivé plochy, nikoliv jednotlivé pozemky. To by bylo nad podrobnost stanovenou stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné. Po celou dobu projednávání ÚP Lužany byl pozemek p.č. 542/2 v k.ú. Lužany veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Nový ÚP tedy v tomto území nenavrhuje žádnou změnu, ba naopak, návrh ÚP přebírá skutečný stav a respektuje jej.

12/ Nebyla předložena zpráva o uplatňování nového územního plánu – chybí zde odůvodnění z jakého důvodu je nutnost vytvořit nový návrh ÚP, záměry tohoto ÚP, souhlasy jednotlivých vlastníků pozemků s připravovanými veřejnými opatřeními.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“. Vzhledem k tomu, že námitka nebyla doplněna, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování se u nového územního plánu nezpracovává. Obec Lužany má platný ÚPN-SÚ pouze pro sídlo Lužany, který byl projednán v době, kdy stavební zákon v souladu s § 188 odst. 1 SZ stanovil platnost ÚPN-SÚ do 2012, následně do r. 2015. Obec tak postupovala v souladu s § 5 odst. 6 stavebního zákona, kdy je povinnost pořídit změnu ÚPD, v tomto případě nový ÚP, pokud došlo ke změně podmínek, za kterých byl ÚPN-SÚ schválen. V tomto případě ke změně podmínek účinností SZ dne 1. 1. 2007 došlo. Není třeba odůvodňovat, proč se nový ÚP pořizuje.

13/ Text námítky nebyl v prvním podání namítající uplatněn.

14/ *Není zde řádně vysvětleno, jaké pracovní mapy byly provedeny s občany, jaké je vyhodnocení dotazníků a v jakém časovém sledu došlo ke sběru a posléze k vyhodnocení. Není zde žádný závěr z těchto šetření.*

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Dne 10. 9. 2015 namítající podala doplnění odůvodnění v tomto znění:

Namítající uvádí, že v návrhu ÚP Lužany není řádně vysvětleno, jaké pracovní mapy byly provedeny s občany, jaké výstupy mají konkrétní vyhodnocení dotazníků a v jakém časovém sledu došlo ke sběru a posléze k vyhodnocení těchto dat. Není zde žádný závěr z těchto šetření. Dle namítající není řádně ošetřeno, z jakých zdrojů návrh ÚP Lužany vychází. Je zde důvodná obava, že návrh ÚP nemá shromážděny veškeré písemné podklady pro vytvoření návrhů či opatření dále vyžadovaných záměrů vyvlastnění, předkupního práva apod., tak i obava, že mohou být ohrožena či omezena vlastnická práva namítajícího, ale i ostatních osob dotýkající se tohoto návrhu ÚP.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Průzkumy a rozbor, včetně dotazníků, probíhaly v průběhu jara 2012, odevzdání pak v červnu 2012. Na pracovní besedě, konané dne 23. 3. 2012, byly zakresleny podněty občanů, které se staly jedním ze zdrojů dat. Průzkumy a rozbor byly odevzdány následně, kde jsou i sumarizovaná data z vyhodnocených dotazníků.

15/ *Nejsou známy konkrétní výsledky/výstupy územně analytických podkladů, ze kterých nevyplývají či vyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. Není zde uvedeno, kdy byly prováděny územně analytické podklady.*

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Pro namítajícího nejsou známy konkrétní výsledky/výstupy územně analytických podkladů, ze kterých nevyplývají či vyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, návrhů veřejně prospěšných opatření a návrhů asanací, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. Není zde uvedeno, kdy byly prováděny územně analytické podklady. Namítající je ohrožen na omezení vlastnických práv, je zde nedůvěra a nevěrohodnost tohoto návrhu a k celému procesu projednávání návrhu ÚP.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územně analytické podklady se nezabývají/nevyhodnocují požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Územně analytické podklady byly úřadem územního plánování zpracovány v r. 2012 a jsou vyhodnoceny v kap. 13 textové části odůvodnění.

16/ Nesoulad dle § 51 odst. 3 SZ – pořizovatel nedošel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh ÚP. Zde není řádně vysvětleno, z jakého důvodu pořizovatel došel k tomuto závěru. Hlavně není zde řádně odůvodněno, vysvětleno v kontextu § 51 SZ. Není zde uvedeno stanovisko Krajského úřadu.

Úřad územního plánování dne 16. 9. 2015 namítající vyzval k odstranění nedostatků podání o doplnění „vlastního odůvodnění“ výše uvedené námítky. Úřad územního plánování obdržel dne 10. 9. 2015 podání výše uvedeného podatele o „doplněné odůvodnění“ v tomto znění:

Namítající žádá, o prověření údajů o nesouladu dle § 51 odst. 3 SZ – pořizovatel nedošel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh ÚP (jak je uváděno v textové části návrhu ÚP). Zde není řádně vysvětleno, z jakého důvodu pořizovatel došel k tomuto závěru. Hlavně není zde řádně odůvodněn či vysvětlen kontextu § 51 SZ. Není zde uvedeno stanovisko Krajského úřadu PK ve smyslu tohoto paragrafu. Na základě takto získaných informací z podávaného návrhu ÚP Lužany je namítající ohrožen v omezení vlastnických práv k dotčeným pozemkům.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Jelikož námitka byla na základě výzvy doplněna o „vlastní odůvodnění“, ze kterého však toto odůvodnění stále není zřejmé, text původní námítky byl pouze upraven a rozšířen, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl rozhodnutí o námitce, která byla podána v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že v průběhu projednání návrhu ÚP Lužany nedošlo ke změně jeho celkové koncepce, nebylo nutno žádat o stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla akceptována a jsou uvedena v textové části odůvodnění kap. 5.2.

IV. Námitka

Podatel: Hana Bulínová, narozená dne 5. 4. 1953, bytem Lhovice 5, 340 12 Švihov, námitka uplatněná dne 11. 9. 2015 po stanovené lhůtě

Text námítky:

Podávám stížnost proti nesprávným údajům uvedených v územním plánu obce Lužany. Je zde nesprávně evidována p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic jako účelová komunikace. Neproběhlo zde žádné stavební řízení ohledně výstavby účelové či obdobné komunikace na p.č. 542/2 v k.ú. Lužany u Přeštic.

Jelikož zde neproběhlo žádné stavební řízení a nedošlo k odnětí zemědělské půdy, žádám o zrušení účelové komunikace na výše uvedené parcele.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podání naplňuje podmínky pro podání námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a bude tedy posuzováno jako námitka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil oprávněnost podané námítky a dospěl k názoru, že k námitce nebude přihlédnuto, neboť byla uplatněna mimo zákonem stanovenou lhůtu, a to dne 11. 9. 2015.

Ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohl každý uplatnit proti návrhu ÚP Lužany připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli podat námítky ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání – tj. do 10. 9. 2015. Ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží (na tuto skutečnost byly dotčené osoby při zveřejnění veřejné vyhlášky i při veřejném projednání návrhu ÚP Lužany upozorněny).

B/ Rozhodnutí o námitkách podaných k opakovanému veřejnému projednání ÚP Lužany

Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Lužany, které se konalo dne 6. 10. 2016, mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky k částem řešení, které byly od veřejného projednání konaného dne 3. 9. 2015 upraveny a každý své připomínky.

Ve lhůtě 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Lužany nebyla uplatněna žádná námitka ani připomínka veřejnosti.

17. Vyhodnocení připomínek

A/ Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro společné jednání podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona:

Sousední obce ve stanovené lhůtě neuplatnily žádné připomínky.

I. Připomínka

Podatel:

Tomáš Petružálek, bytem Lužany 73, 334 54 Lužany u Přeštic, připomínka uplatněná dne 2. 1. 2014

Text připomínky:

Podávám připomínku k návrhu ÚP Lužany jako majitel pozemku p.č. 142/24 v k.ú. Lužany. Požaduji přiřčenit tuto parcelu k parcele č. 141/1 jako budoucí parcelu pro výstavbu nových rodinných domů.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka byla akceptována. Pozemek p.č. 142/24 v k. ú. Lužany je zařazen do plochy BV-S (bydlení v rodinných domech – venkovské), jelikož se jedná o zastavěný stavební pozemek společně s dalšími pozemkovými parcelami tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami a je součástí zastavěného území. Jedná se o dílčí řešení, které má nepodstatný vliv na koncepci, a kde nedochází k zásahu do předmětu ochrany veřejného zájmu a ani negativně do zájmů soukromých.

II. Připomínka

Podatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Generální ředitelství, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, připomínka uplatněná dne 7. 2. 2014

Text připomínky:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, (dále jen SŽDC) je zřízena Ministerstvem dopravy a spravuje vlastnická práva k nemovitostem, tvořící železniční dopravní cestu, včetně souvisejících staveb a zařízení potřebných pro provoz železniční dopravy. Vyjádření SŽDC se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury dáváme následující vyjádření: Řešeným katastrálním územím je vedena jednokolejná železniční trať č. 183 Plzeň – Železná Ruda- Alžbětín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Záměr zdvoukolejnění uvedené tratě, který SŽDC sleduje v dlouhodobém výhledu, je v návrhu územního plánu respektován v souladu se ZÚR Plzeňského kraje.

V lokalitě Z.LU.12 navrhujeme doplnit podmínku pro umístování objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. Podmínka bude znít, že v územním, resp. stavebním řízení, bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka k návrhu ÚP ke společnému jednání byla akceptována.

Pro plochu Z.LU.12 byla doplněna podmínka ochrany před hlukem (str. 37 výroku).

Na základě řízení o ÚP a dohodovacího jednání ze dne 23.9.2015 byla zastavitelná plocha Z.LU.12 převedena do územní rezervy, čímž odpadla podmínka „prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech“ v text.

části výroku na str. 42 a výše uvedená připomínka se stává irelevantní.

III. Připomínka

Podatel:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, připomínka uplatněná dne 9. 2. 2014

Text připomínky:

ŘSD ČR, oddělení předinvestiční přípravy zasílá následující vyjádření k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Lužany jako podklad pro koordinované stanovisko Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon).

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořící dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim odklady a zpracovává vyjádření.

V souladu s platnými ZÚR Plzeňského kraje a studií "I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice", SUDOP Praha a.s., 11/2007 je v návrhu ÚP Lužany jako plocha K.DI.1 ("Koridory dopravní infrastruktury – silniční (DS-N1)") vymezen koridor pro přeložku silnice I/27. Stavba přeložky je zařazena mezi VPS pod označením VD1. Koridor pro přeložku však není vymezen v dostačující šířce. Pro tento záměr není dosud zpracována podrobnější projektová dokumentace, proto požadujeme koridor vymezit a územně chránit v šíři 200 m.

V severní části k. ú. Lužany je vymezena plocha Z.LU.4 ("Plochy občanského vybavení (OV-N)"). Podmínky pro využití této plochy jsou dle textu dány podmínkami regulačního plánu (dále jen RP). Naše vyjádření k návrhu RP obytné zóny Lužany 2 (č.j.: 10629-ŘSD-12-110 ze dne 20.6.2012) obsahovalo i tuto připomínku:

Řešené území zasahuje do ochranného pásma (OP) silnice I/27, a to větší částí plochy s funkcí "plochy drobné výroby a služeb DVS". Vzhledem k tomu, že v budoucnu je plánována rekonstrukce křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 na křižovatku okružní, je nutno zachovat pro tuto úpravu územní rezervu. Požadujeme proto respektovat OP silnice I/27, aby tuto rekonstrukci bylo možné realizovat.

V návrhu ÚP Lužany je však pro dotčenou plochu plánováno využití "Plochy občanského vybavení OV-N". Tím by tedy do OP stávající silnice I/27 zasahovala plocha, v které by jednak mohly být umístěny objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hlukové hygienické limity, jednak by nebyla zachována námi požadovaná územní rezerva pro rekonstrukci křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 na křižovatku okružní. S využitím plochy Z.LU.4 tedy zásadně nesouhlasíme.

Na plochu Z.LU.4 přímo navazuje plocha Z.LU.5 ("Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)", „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)"), která je situována v blízkosti stávající silnice I/27. Požadujeme proto v této ploše zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití. Podmínkou bude, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Toto prokázání musí být provedeno při simulaci existence budoucí okružní křižovatky. Upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby nebude hrazena z prostředků ŘSD ČR, ale musí být provedena na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky stávající silnice I/27.

Plocha Z.LU.12 ("Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)", "Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)", Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI-N)", "Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-N4)") zasahuje do OP stávající silnice I/27. S touto plochou můžeme souhlasit jen v tom případě, že objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hlukové hygienické limity, nebudou situovány do OP silnice I/27. Takové objekty a zařízení, které budou umístěny mimo OP silnice I/27, požadujeme zařadit do podmíněně přípustného využití se stejnou podmínkou jako u plochy Z.LU.5. I zde upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby nebude hrazena z prostředků ŘSD ČR, ale musí být provedena na náklady investorů

této zástavby a to mimo pozemky stávající silnice I/27.

Plochy Z.LU.9 a Z.LU.10 (obě "Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL-N)") zasahují do koridoru přeložky silnice I/27. Tento koridor požadujeme respektovat.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka k návrhu ÚP ke společnému jednání byla akceptována.

Koridor K.DI.1 byl rozšířen na 200 m. Plochy výroby, které sousedí s koridorem, byly redukovány. Plocha Z.LU.4 byla přesunuta do funkce výroby VD-N, tudíž pro ni nebudou muset být stanoveny hlukové hygienické limity a nebude tak v kolizi s OP silnice. Pro plochy Z.LU.5 byla doplněna podmínka ochrany před hlukem (str. 42 výroku). Nově je vymezena plocha Z.LU.16 (VPS VD5) pro umístění kruhové křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325. Plocha byla navržena dle vymezení ve vydaném Regulačním plánu obytné zóny Lužany 2.

Na základě dohodovacího jednání o návrhu ÚP Lužany ze dne 31. 10. 2014 byly zastavitelné plochy Z.LU.9 a Z.LU.10 převedeny do územní rezervy R3 a R4.

B/ Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona:

Ve stanovené lhůtě 7 dnů od dne veřejného projednání návrhu ÚP Lužany nebyly uplatněny žádné připomínky.

C/ Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona:

Ve stanovené lhůtě 7 dnů od dne veřejného projednání návrhu ÚP Lužany nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Textová část odůvodnění ÚP Lužany obsahuje 83 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění ÚP Lužany obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

Poučení:

Proti územnímu plánu Lužany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Účinnost:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj.

dne

.....
starostka obce
Věra Petrželková

.....
místostarosta obce
Karel Kalčík, DiS.