

Návrh Změny č. 1 územního plánu  
**LUŽANY**

ODŮVODNĚNÍ pro vydání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

Michael Juráček, IČO: 718 85 781

pro **Atelier M.A.A.T.**

Zodpovědný projektant:

**Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.**

Projektant:

Monika Juráčková

Červenec 2020

## Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
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.....	4
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	5
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	5
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	8
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	8
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	8
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY .....	9
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	11
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	11
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	11
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	11
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	12
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ .....	15
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	15
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	15

## 1. Postup pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Lužany dne 24. 6. 2019 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Lužany (dále jen „Změna č. 1“) a o jejím obsahu z vlastního podnětu a to zkráceným postupem v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a to v souvislosti se souběžně pořizovanou změnou č. 2 Regulačního plánu Obytná zóna Lužany 2.

Návrh Změny č. 1 byl vyhotoven Atelierem M.A.A.T., Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS v září 2019.

Pořizovatel v souladu s ust. § 55a, zajistil stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu Změny z hlediska vlivů na životní prostředí. Souhrnné stanovisko výše uvedených dotčených orgánů pořizovatel obdržel pod č.j. PK-ŽP/13198/19 dne 2.10.2019 s konstatováním, že Změna č. 1 nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo PO a dále, že se nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP.

Pořizovatel zahájil řízení o Změně č. 1 podle ustanovení § 52 stavebního zákona. Dne 12. 11. 2019 se konalo veřejné projednání návrhu Změny č. 1 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice. Pořizovatel zajistil vystavení návrhu Změny č. 1 po dobu 30-ti dnů na Obecním úřadu Lužany a Městském úřadu Přeštice. Dále byl návrh Změny č. 1 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. K veřejnému projednání byla přizvána obec, pro kterou je Změna č. 1 pořizována, dále sousední obce, dotčené orgány a krajský úřad. Z projednání byl vypracován záznam, který byl uložen do spisu o pořízení. V rámci veřejného projednání nebyly podány žádné připomínky ani námítky. Stanoviska dotčených orgánů byla kladná. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje nebylo pořizovateli uplatněno, z tohoto důvodu předpokládat, že Změnu č. 1 lze vydat.

Dne 4. 3. 2020 pořizovatel zaslal zpracovateli pokyny k úpravě Změny č. 1, které obsahovaly části v odůvodnění Změny č. 1, které zpracovává pořizovatel.

Posledním krokem v procesu pořízení této územně plánovací dokumentace, který pořizovatel vykonal, bylo předložení návrhu na vydání Změny č. 1 s jejím odůvodněním dle § 54 stavebního zákona zastupitelstvu obce Lužany.

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

### **2.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje (PÚR)**

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), 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 správní území obce žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Lužany a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti a osy, mimo specifické oblasti a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje.

Předmětem Změny č. 1 jsou dílčí úpravy rozvojové lokality na severním okraji sídla Lužany (původní plochy **Z.LU.5**, **Z.LU.4** a **Z.LU.16**). Úpravy jsou vyvolané existencí nové studie křižovatky plánované investiční akce ŘSD ČR (křižovatka silnic I/27, III/18211 a III/18325). Úpravy nejsou v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR.

### **2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR“), 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 Aktualizace č. 1 (vydaná 10. 3. 2014 usnesením č. 437/14), Aktualizace č. 2 (vydaná 10. 9. 2018 usnesením č. 815/18) a Aktualizace č. 4 (vydaná dne 17. 12. 2018 usnesením č. 920/18).

Předmětem Změny č. 1 jsou dílčí úpravy rozvojové lokality na severním okraji sídla Lužany (původní plochy **Z.LU.5**, **Z.LU.4** a **Z.LU.16**). Úpravy jsou vyvolané existencí nové studie křižovatky plánované investiční akce ŘSD ČR (křižovatka silnic I/27, III/18211 a III/18325). Úpravy nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje a podmínkami pro rozhodování v rozvojové ose OR3 Plzeň – Klatovy – hranice SRN. Řešené území se nedotýká vymezeného nadregionálního a regionálního ÚSES.

## **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**

Úpravy provedené v rámci Změny č. 1 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Změna č. 1 je přiměřeně zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna č. 1 je pořizována 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.

## **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**

Změna č. 1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Změna č. 1 respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona bylo vydáno stanovisko KÚ Plzeňského kraje, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, 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 návrhu obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona posouzení ze strany příslušného orgánu ochrany ŽP a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem Krajského úřadu Plzeňského kraje, o tom, že návrh změny nemusí být podroben hodnocení vlivů koncepce na ŽP podle přílohy stavebního zákona, správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění nebyly po projednání podle § 55b stavebního zákona doplněny námitky ani připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, protože žádné uplatněny nebyly, vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky, 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).

## 5.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

### Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání o návrhu Změny č. 1 územního plánu Lužany

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 12. 11. 2019.

#### Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska a jejich vyhodnocení:

**Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, stanovisko ze dne 13.11.2019, č.j. PK-ŽP/14308/19**

Krajský úřad Plzeňského kraje, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil podle § 5 odst. 2 zákona návrh změny č. 1 územního plánu obce Lužany, ke kterému uplatňuje následující stanovisko:

Předložený návrh změny územního plánu navyšuje zábor zemědělské půdy I. třídy ochrany. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu proto požaduje, aby byl prokázán výrazně převažující veřejný zájem požadovaného záměru (rozšíření pásu veřejné zeleně) nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Jako možnou alternativu doporučuje orgán ochrany ZPF zvážit řešení pásu veřejné či izolační zeleně jako součást zemědělského půdního fondu, tedy například jako ovocný sad nebo plantáž rychle rostoucích dřevin.

**Vyhodnocení: Prokázání převahy veřejného zájmu je provedeno v kap. 14., v rámci odůvodnění záboru.**

#### Dotčené orgány, které uplatnily ve lhůtě svá 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

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín – Děčín IV-Podmokly

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, krajské ředitelství, Kaplířova 9, P.O. BOX 18, 320 68 Plzeň

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

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11, 301 00 Plzeň

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň

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

Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

Státní pozemkový úřad, krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. Generála Píky 2110/8, Východní předměstí, 326 00 Plzeň

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

## **6. Výsledek přezkoumání Změny č. 1 územního plánu podle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

- **s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**  
Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 s Politikou územního rozvoje schválenou dne 20. 7. 2009 usnesením vlády ČR č. 929, ve znění Aktualizace č. 1, schválené dne 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276 a dále ve znění Aktualizací č. 2 a 3, schválené dne 2. 9. 2019 usnesením vlády ČR č. 629 a č. 630. Pořizovatel dále přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem ve znění Aktualizace č. 1 vydanou ZPK dne 10. 3. 2014 usnesením č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydanou dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, a Aktualizace č. 4, vydanou dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019, 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 Změny č. 1 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 Změny č. 1 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 Změny č.1 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**

Na základě návrhu obsahu Změny č. 1 územního plánu Lužany Krajský úřad Plzeňského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Lužany na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## **9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.



## 10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

Tato kapitola je členěna podle textové části návrhu Změny č. 1 územního plánu Lužany (dle výroku změny).

### I. Textová část

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

### • Plochy zastavitelné

#### Katastrální území: LUŽANY U PŘEŠTIC (LU)

V souvislosti s existencí nové studie křižovatky silnic I/27, III/18211 a III/18325 od ŘSD se u plochy výroby **Z.LU.4** upravuje způsob dopravního napojení. Nově bude plocha napojena přímo z křižovatky, tedy z plochy DS-N 1.

V rámci Změny č. 1 se upravuje vymezení plochy **Z.LU.16** (DS-N 1) dle nové studie od ŘSD. Upravuje se i specifikace účelu plochy – pojem „kruhová křižovatka“ se redukuje pouze na pojem „křižovatka“, protože konkrétní typ křižovatky je detail nad rámec podrobnosti ÚP a přesné určení by mohlo způsobovat spíše komplikace (při případné úpravě projektové dokumentace by došlo k nesouladu s ÚP) a doplňuje se dovětek, že plocha také zahrnuje napojení silnice III/18211 na tuto křižovatku.

Nově se v rámci Změny č. 1 navrhuje plocha výroby **Z.LU.17**, která se vymezuje do prostoru rušeného úseku silnice III/18211 a veřejného prostranství. Bude tak účelně využít prostor mezi silnicí I/27, novou křižovatkou, silnicí III/18211 a stávající zástavbou. Plocha **Z.LU.17** bude dopravně přístupná z plánovaného napojení silnice III/18211 na křižovátku (z plochy DS-N 1).

Další změnou, která se však projevuje pouze v grafické části dokumentace, je rozšíření pruhu veřejné zeleně ZV-N v rámci plochy **Z.LU.5** – pruh se rozšiřuje z původních 5 metrů na 15 metrů a zároveň se prodlužuje SZ směrem až k silnici I/27 (podél horní hrany plochy výroby **Z.LU.4**). Tento zelený pás bude tvořit ochrannou clonu po obvodě nové obytné zóny, budou tak minimalizovány jak negativní vlivy z blízké silnice I/27 (hluk, emise i imise z dopravy, pohledová dominanta), tak negativní vlivy ze zemědělského obhospodařování velkých bloků orné půdy severně od plánované zástavby (prašnost, rozptyl chemických postřiků, hluk). V zeleném pásu mohou být provedeny pěší komunikace z přírodních materiálů (dle podmínek regulačního plánu), což spolu s vysázenou zelení vytvoří příjemné podmínky pro život v této lokalitě, zvýší pohodu a kvalitu bydlení. Dle § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 je nutné pro nové plochy bydlení vymezovat i související plochy veřejných prostranství, což bude vymezením tohoto pruhu veřejné zeleně splněno. Plocha zeleně zároveň vytvoří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, zvýší retenční schopnost krajiny. Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo, plocha toho využívá a je vymezena jako plocha **PP1**.

Dále se hranice plochy bydlení BI-N **Z.LU.5** usazuje na novou parcelaci.

## 4.1 Dopravní infrastruktura

V části *Silnice I. a III. třídy* se upravuje specifikace účelu plochy – pojem „kruhová křižovatka“ se redukuje pouze na pojem „křižovatka“, protože konkrétní typ křižovatky je detail nad rámec podrobnosti ÚP a přesné určení by mohlo způsobovat spíše komplikace (při případné úpravě projektové dokumentace by došlo k nesouladu s ÚP) a doplňuje se dovětek, že plocha také zahrnuje napojení silnice III/18211 na tuto křižovatku.

### 6.1.1 BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské

V části *Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu* bylo vypuštěno stanovení minimální výškové hladiny (8 m) hřebene střechy a byla zachována pouze maximální výška 12 m, aby prostorové podmínky ÚP nebyly přespříliš striktní a nebyl tak zbytečně blokován rozvoj.

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

V části *Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu* bylo vypuštěno stanovení minimální výškové hladiny (8 m) hřebene střechy a byla zachována pouze maximální výška 12 m, aby prostorové podmínky ÚP nebyly přespříliš striktní a nebyl tak zbytečně blokován rozvoj.

Zároveň je i nadále zajištěna ochrana stávající urbanistické kompozice díky zachování původně stanovené poslední odrážky v této části „tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí“.

## 7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

U stavby **VD3** se upravuje specifikace účelu plochy – pojem „kruhová křižovatka“ se redukuje pouze na pojem „křižovatka“, protože konkrétní typ křižovatky je detail nad rámec podrobnosti ÚP a přesné určení by mohlo způsobovat spíše komplikace (při případné úpravě projektové dokumentace by došlo k nesouladu s ÚP) a doplňuje se dovětek, že plocha také zahrnuje napojení silnice III/18211 na tuto křižovatku.

## 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

U plochy **PP1** se mění výpis dotčených parcelních čísel v souvislosti s novou parcelací a rozšířením tohoto pruhu zeleně západním směrem k silnici I/27.

## II. Grafická část

Grafická část je dána osnovou v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

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

Nové zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezovány ani rozšiřovány.

Je doplněna nová zastavitelná plocha pro drobnou výrobu **Z.LU.17**, která účelně využívá zastavěné území – je vymezena na veřejném prostranství a na rušeném úseku silnice III/18211. Bude tak efektivně využít prostor mezi silnicí I/27, novou křižovatkou, silnicí III/18211 a stávající zástavbou. Dopravně bude obsluhována z plánovaného napojení silnice III/18211 na křižovatku DS-N 1 (**Z.LU.16**).

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

Řešené lokality v rámci Změny č. 1 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí.

### 13. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh Změny č. 1 územního plánu Lužany je zpracován v souladu s návrhem obsahu Změny č. 1 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 24. 6. 2019.

### 14. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), 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

Předmětem Změny č. 1 ÚP jsou dílčí úpravy rozvojové lokality na severním okraji sídla Lužany (původní plochy Z.LU.5, Z.LU.4 a Z.LU.16). Úpravy jsou vyvolané existencí nové studie křižovatky plánované investiční akce ŘSD ČR (křižovatka silnic I/27, III/18211 a III/18325), usazením hranic na novou parcelaci a zároveň se rozšiřuje a prodlužuje pás veřejné zeleně ZV-N Z.LU.5.

Celkový nárůst záboru ZPF oproti výměře ve vydaném ÚP Lužany je **0,4171 ha**, z toho je 0,0531 ha v zastavěném území. K novému záboru ZPF v podstatě dochází pouze u severního pásu veřejné zeleně (lokality záboru č. 7), viz odůvodnění v tabulce na následující straně.

Níže je uvedena tabulka s vyhodnocením záboru ZPF u lokalit řešených v rámci Změny č. 1 ÚP (žluté sloupce) a další sloupce (modré) ukazují vyhodnocení stejných lokalit záboru ve vydaném ÚP Lužany. Díky tomuto porovnání je na první pohled zřejmé, o jaké úpravy se v rámci Změny ÚP jedná. Blíže to vysvětluje poslední sloupec, kde je uvedeno zdůvodnění.

V grafické části (03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a zákres lokalit záboru s jejich označením.

Č. lok. záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Změna č. 1 ÚP Lužany (09/2019)			vydaný ÚP Lužany (12/2016)			Odůvodnění		
			Celkový zábor ZPF (ha)	podle druhů pozemku (ha)		podle tř. ochrany (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	podle druhů pozemku (ha)		podle tř. ochrany (ha)	
				orná půda	TTP			I.			orná půda
2	Z.LU.5	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	3,8253	3,8253		3,8253	3,8481	3,8481		3,8481	U plochy bydlení Z.LU.5 je pouze nepatrně rozdílný zábor (nově o 228 m <sup>2</sup> menší) a je to dáno usazením hranice plochy na novou parcelaci.
7	Z.LU.5	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	0,7327	0,7327		0,7327	0,3634	0,3634		0,3634	<p>Pás plochy veřejné zeleně se v rámci Změny č. 1 ÚP rozšiřuje z 5 na 15 m a zároveň se prodlužuje SZ směrem až k silnici I/27 (podél horní hrany plochy výroby Z.LU.4) – zábor se zvětšuje o 3693 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tento nový rozsah je totožný s rozsahem v předchozí schválené ÚPD – ve Změně č. 4 územního plánu sídelního útvaru Lužany z roku 2012. Zábor ZPF byl tedy již dříve už vyhodnocen.</p> <p>Tento zelený pás bude tvořit ochrannou clonu po obvodu nové obytné zóny, budou tak minimalizovány jak negativní vlivy z blízké silnice I/27 (hluk, emise i imise z dopravy, pohledová dominanta), tak negativní vlivy ze zemědělského obhospodařování velkých bloků orné půdy severně od plánované zástavby (prašnost, rozptyl chemických postřiků, hluk).</p> <p>V zeleném pásu mohou být provedeny pěší komunikace z přírodních materiálů (dle podmínek regulačního plánu), což spolu s vysázenou zelení vytvoří příjemné podmínky pro život v této lokalitě, zvýší pohodu a kvalitu bydlení.</p> <p>Dle § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 je nutné pro nové</p>

Č. lok. záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	podle druhů pozemku (ha)		podle tř. ochrany (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	podle druhů pozemku (ha)		podle tř. ochrany (ha)	Odůvodnění
				orná půda	TTP	I.		orná půda	TTP	I.	
											<p>plochy bydlení vymezovat i související plochy veřejných prostranství, což bude vymezením tohoto pruhu veřejné zeleně splněno. Plocha zeleně zároveň vytvoří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, zvýší retenční schopnost krajiny.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo, plocha toho využívá a je vymezena jako plocha <b>PP1</b>.</p> <p>Plocha ZV-N je sice zahrnuta mezi plochy zastavitelné, ale v podstatě zde o žádné stavby nepůjde, max. o zřízení cesty pro pěší přírodního charakteru.</p>
5a	Z.LU.4	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD-N	0,5854	0,5854		0,5854	0,4780	0,4780		0,4780	Původní plocha výroby se zvětšila o 1074 m <sup>2</sup> – nezabírá nové území, ale rozšířila se do uvolněného prostoru po zmenšení plochy křižovatky Z.LU.16.
5b	Z.LU.17	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD-N	0,1283	0,0752		0,0752					V rámci Změny č. 1 ÚP se nově vymezuje plochy výroby Z.LU.17. Nejde však u nový zábor ZPF. U záboru TTP (531 m <sup>2</sup> ) jde o zastavěné území (stávající plocha veřejného prostranství mezi silnicí I/27 a zástavbou) a u záboru orné půdy (752 m <sup>2</sup> ) jde o uvolněný prostor po zmenšení plochy křižovatky Z.LU.16.
26	Z.LU.16	Plochy dopravní infrastruktury – silniční DS-N 1	0,2820	0,2820		0,2820	0,4471	0,4471		0,4471	Plocha pro křižovatku a napojení silnice III/18211 na tuto křižovatku byla aktualizována podle vymezení v nové studii od ŘSD, nově je zábor o 1651 m <sup>2</sup> .
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>5,5537</b>	<b>5,5006</b>	<b>0,0531</b>	<b>5,5537</b>	<b>5,1366</b>	<b>5,1366</b>		<b>5,1366</b>	

## 16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu Změny č. 1 nebyla podána žádná námitka.

## 17. Vyhodnocení připomínek

Ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu Změny č. 1 nebyla podána žádná připomínka.

## 18. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Lužany obsahuje 15 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Lužany – Srovnávací text obsahuje 51 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Lužany obsahuje 3 výkresy formátu A3:

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.