

**Návrh územního plánu
LUŽANY
ODŮVODNĚNÍ pro společné projednání
TEXTOVÁ ČÁST**

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

Projektant:

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

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

Prosinec 2013

OBSAH

1.	Postup pořízení územního plánu	str. 4
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	str. 5
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. 9
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	str. 11
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 12
6.	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů	str. 13
7.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 14
8.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů	str. 15
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. 16
10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	str. 17
10.1	Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny	str. 13
10.1.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 17
10.1.1.1	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	str. 18
10.1.1.2	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	str. 18
10.1.1.3	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	str. 18
10.1.1.4	Plochy občanského vybavení	str. 19
10.1.1.5	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	str. 19
10.1.1.6	Plochy veřejných prostranství	str. 19
10.1.1.7	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	str. 19
10.1.1.8	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	str. 19
10.1.1.9	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	str. 19
10.1.1.10	Plochy výroby a skladování – plochy výroby el. energie	str. 19
10.1.2	Nezastavěné území a nezastavitelné plochy	str. 20
10.1.2.1	Vodní plochy a toky	str. 21
10.1.2.2	Plochy lesní	str. 21

10.1.2.3	Zeleň v sídlech	str. 21
10.1.2.4	Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES	str. 21
10.1.2.5	Plochy přírodní a přírodě blízkých ekosystémů	str. 22
10.1.2.6	Orná půda	str. 23
10.2	Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje	str. 23
10.3	Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje	str. 23
10.4	Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury	str. 23
10.4.1	Dopravní infrastruktura	str. 23
10.4.2	Technická infrastruktura	str. 24
10.4.2.1	Vodovod a kanalizace	str. 24
10.4.2.2	Elektrická energie	str. 25
10.4.2.3	Zásobování plynem a teplem	str. 25
10.5	Zdůvodnění určení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	str. 26
10.6	Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu (vyhl. o obecných požadavcích na využívání území)	str. 28
10.7	Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje (RUR) území	str. 29
11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 30
12.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	str. 32
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	str. 33
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. 40
15.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 41
15.1	Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)	str. 41
15.2	Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy	str. 44
15.3	Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území	str. 46
15.4	Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	str. 47
16.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	str. 48
17.	Vyhodnocení připomínek	str. 49
18.	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 50

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., s.r.o 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 zastal 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.

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

Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Dokument, schválený usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009, 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.

Návrh územního plánu 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 roztrošenou zástavbu ve volné krajině).
- Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost (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 lení 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 přírodně blízká opatření.

Soulad s územně plánovací dokumentací (ÚPD) vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) schválené 2. 9. 2008.

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 řešené území následující. **Vybrané body, včetně jejich značení, vyplývají z členění struktury textové části návrhu Zásad územního rozvoje kraje a jedná se o body, které budou s ohledem na povahu územního plánu, okomentovány.**

2) Z HLEDISKA HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, prostorového uspořádání – rozvoje sídelní struktury

Pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, omezeny formou samotného stanovení podmínek využití s přípustnými a různými funkcemi převážně lokálního charakteru. Plochy bydlení jsou vymezeny v menším rozsahu, bez negativních vlivů na udržitelnost území.

Pro podporu zaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou vymezeny plochy výroby.

Z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území jsou významně podpořena a vytvořena územní opatření (nové vodní plochy, revitalizace potočních niv, vymezení ploch smíšených nezastavěného území, apod.), která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje.

Z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je zajištěna ochrana před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi vymezením pásů ploch smíšených nezastavěného území, ploch trvalých travních porostů a také ploch vodních a lesních, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností.

Prostorové uspořádání sleduje relativně malé urbanistické změny pro venkovská sídla Dlouhá Louka a Zelené. Pro sídlo Lužany jsou navrženy omezené rozvojové plochy bydlení a ve vyšším rozsahu pak plochy výroby (ležící excentricky mimo jádrové osídlení). Sídlo Lužany by tak mělo převzít dominantní roli co do nabídky lokální zaměstnanosti.

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

Rozvojová osa OR3 Plzeň – Klatovy: je do ní zařazeno kat. území Lužany u Přeštic

- 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.

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

Silnice I. třídy I/27: Dolní Lukavice – Lužany, přeložka

- Návrh územního plánu vymezuje pro přeložku koridor dopravní infrastruktury K.DI.1, který byl zpřesněn dle zpracované studie I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice (SUDOP Praha a. s., 11/2007).

Trať č. 183 Plzeň – Klatovy: modernizace se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami

- Návrh územního plánu vymezuje koridory dopravní infrastruktury K.DI.2, 3, které byly zpřesněny na potřebnou šíři s dostatečnými mantinely potřebnými pro zdvoukolejnění trati.

Nadregionální biokoridor K 105, regionální biokoridor 208, regionální biokoridor 199, regionální biocentrum 891, regionální biocentrum 868

- Návrh územního plánu zpřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Na ně navazuje lokální ÚSES, který je návrhem územního plánu vymezen. Jsou vymezena krajinná opatření pro podporu těchto ÚSES.

Mezinárodní cyklostezka Praha – Plzeň – Regensburg (v aktualizaci ZÚR byla vypuštěna)

- Tento koridor vede převážně po veřejné účelové komunikaci sousedního správního území. Podmínky využití nebrání trasování cyklostezky na části správního území obce Lužany.

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

Ochrana krajiny, krajinných typů

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 vymežovány v návaznosti na již urbanizované území, tj. zastavěné nebo již vymezené zastavitelné plochy.

Při stanovování podmínek využití území jsou posíleny retenční schopnosti území, revitalizacemi potočních niv jsou zajištěny migrační prostupnosti na tocích, jsou také podpořeny obnovy přirozených hydrodynamických procesů v údolních nivách, to vše ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci. Nově jsou vymezeny plochy krajinné zeleně s předpokladem zastoupení břehových porostů a ploch lužních lesů. Jsou navrženy ochranné pásy travních porostů v údolních nivách, s cílem ochrany povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť. Krajina je tak podpořena k hospodárnému využívání.

Do jihovýchodní části řešeného území zasahují dva krajinné typy a jedna krajinná veduta. Ta je společně s dalším dominantním kopcem chráněna jako hodnota území.

Ochrana památek, historického půdorysu sídla

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.
- V rámci ploch občanské vybavenosti jsou funkce rekreace, ubytování, sportu a kultury přípustné.

7) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území spadá do krajinné oblasti **22 Chudenická oblast** (jižní část řeš. území) a oblasti **1 Plzeňská oblast** (severní část řeš. území).

Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje, tedy jsou jednak charakteristiky **krajinných typů**, jednak individuální charakteristiky, v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – **krajinných oblastí**. Ochrana cílových charakteristik krajiny Plzeňska se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu:

- v krajinných typech zalesněných kup a kuželů jsou předmětem zvláštní ochrany zalesněné kopce, včetně svých úpatí a zalesněných údolí, bez souvisejší zástavby, zejména rekreační. Cílem je i ochrana historicky vzniklé zástavby, příp. její dotvoření.
- v územích krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících

se od tradičních způsobů využívání. Zde návrh územního plánu 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

Vymezené veřejně prospěšné stavby:

Silnice I. třídy – VPS 27/08 – Dolní Lukavice – Lužany, přeložka

- Přeložka je v návrhu územního plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD1.

Železniční doprava – VPS 183/02 – trať č. 183 – úsek Přeštice – Klatovy – zdvoukolejnění, směrové úpravy

- Koridor je v návrhu územního plánu vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD2, VD3, VD4.

Vymezená veřejně prospěšná opatření:

Nadregionální biokoridor K 105, regionální biokoridor 208, regionální biokoridor 199, regionální biocentrum 891, regionální biocentrum 868

- Návrh územního plánu zpřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Nefunkční část regionálního biokoridoru 208 je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšné opatření VU1.

Návrh ÚP Lužany je v souladu se ZÚR Plzeňského kraje ve všech těchto ohledech.

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

Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí požadavky současné generace, aniž by ohrozil podmínky života generací budoucích.

Návrh územního plánu v souladu s úkoly územního plánování:

- sleduje trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí
- sleduje vyvážený stav mezi krajinou a návrhem rozvojových, nově zastavitelných ploch
- stanovuje podmínky pro výstavbu na rozvojových plochách
- určuje podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a chrání kulturní hodnoty sídla
- hospodárně využívá zastavěné území
- stanovuje etapizaci využití zastavitelných ploch
- prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití chrání nezastavěné území
- podporuje ekologickou rozmanitost a stabilitu krajiny
- snižuje nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

Návrh územního plánu je v souladu s cíli vytýčené priority, kterými jsou:

- podpora bydlení
 - Vymezenými plochami pro bydlení v dostatečném rozsahu a funkční flexibilitě vůči dalším doprovodným funkcím.
- podpora cestovního ruchu, rozvoj rekreace
 - Návrhem ploch pro rekreaci rodinnou. Vymezením takových podmínek využití, které nebudou bránit ubytovací činnosti – ubytování podporují podmínky využití všech funkcí bydlení a občanské vybavenosti.
- řešení postupné revitalizace krajiny a to formou:
 - Ochrany přírody a krajiny (urbanistická koncepce, podmínky využití plošného a prostorového uspořádání, vymezené plochy ÚSES, návrh ploch s krajinnými opatřeními). Obnovou ekologické rozmanitosti krajiny, obnovou prvků přírodních ploch – mezí, remízů, mokřadů apod. Návrhem protierozních a protipovodňových opatření – obnovou přírodních toků, rozčleněním velkých lánů orné půdy, novými plochami trvalých travních porostů, přírodních ploch, ploch k zalesnění. Návrhem nových vodních ploch.
- lepší prostupnost krajiny, optimalizace cestní sítě
 - Statutem ploch účelových komunikací, možností realizace staveb dopravní infrastruktury na neurbanizovaných plochách.
- řešení dopravní a technické infrastruktury:
 - Návrhem nových úseků místních a veřejných účelových komunikací. Návrhem koridorů silnice a železnice.
- Podpora podnikání a místní zaměstnanosti
 - Návrhem nových ploch pro výrobu.

Návrh územního plánu zdůvodňuje ochranu urbanistických a architektonických hodnot následovně:

Je stanovena urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, jež do budoucna dostatečně umožní odpovídající rozvoj obce. Vytváří tím předpoklady pro stabilizaci populace.

Návrh vymezil nové zastavitelné plochy. Jejich rozsah vychází z potřeb obce korigovaných potenciálem rozvoje území. Jednotlivé funkční typy ploch mají stanoveny podmínky využití převažující (hlavní), přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Prvotní je v rozvojové ploše vždy vybudování veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Jsou vymezeny plošně kulturní hodnoty a stanoveny pro ně jsou přísnější podmínky prostorového využití. Pro posílení významu hodnot v sídle jsou vymezeny plošně plochy veřejné a přírodního charakteru, které kompozičně kulturní hodnoty dotváří a přispívá tak k celkovému pozitivnímu obrazu sídla.

Ochrana kulturních hodnot charakterizovaných jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo-S, BVo-N). Tato ochrana je zdůvodněna tím, že právě tato zástavba tvoří charakteristický rys typického urbanismu a tvoří samotnou podstatu sídelního uspořádání sídla. Necitlivý přístup, který by nerespektoval požadované podmínky prostorového uspořádání takové zástavby, by jednoznačně znehodnotil celý urbanistický výraz sídla. Cílem je, aby zástavba na těchto plochách negativně neovlivňovala původní historické jádro sídla, ale naopak jeho urbanismus přejímala a pozitivně dále plošně rozvíjela.

Návrh územního plánu zdůvodňuje požadavky na ochranu nezastavěného území následovně:

Návrh respektuje a rozvíjí přírodní hodnoty území, jsou stanoveny podmínky využití pro vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, plochy skladebných částí ÚSES. Je vymezena řada ploch krajinných opatření pro zvyšování retenčních schopností území.

Na plochách neurbanizovaných je výstavba přípustná téměř výhradně k potřebě obhospodařování příslušného pozemku, případně spojena s nutností realizace technické či dopravní infrastruktury.

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje její vyšší ekologickou stabilitu, eliminuje negativní přírodní i antropogenní vlivy a zvyšuje její vitalitu, atraktivitu a rekreační potenciál.

Návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny jsou respektovány a dále rozvíjeny všechny významné krajinné prvky ze zákona. Je chráněna významná sídelní zeleň jako zásadní činitel kvalitního životního prostředí obcí a tradiční nenahraditelný fenomén české venkovské krajiny.

Návrh zároveň přistupuje k řešení uspořádání krajiny v duchu obnovy její ekologicko-stabilizační funkce, podpory větší biodiverzity, rozmanitosti a potažmo i atraktivity z hlediska rekreace a cestovního ruchu. Podmínky využití umožňují rozvoj nezbytné turistické infrastruktury a zlepšení přístupnosti krajiny.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb. bylo zjištěno, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. K územnímu plánu nebyly rovněž připomínky z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění (soustava Natura 2000).

Předmětem zadání návrhu tedy nebyl požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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 nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a 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 – nepřecházejí. 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 náradí. 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. 2013 a to podle § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem bylo zastavěného 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. 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. Vybrané zastavitelné plochy jsou tedy podmíněny zpracováním územní studie a obec tedy může rozhodnout o jejich využití vhodným načasováním.

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 vymezení 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 dostupnosti 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 návrhu územního plánu chráněnou hodnotou. Jedná se o centrální části sídel Dlouhá Louka a Zelené.

Pro tyto plochy jsou návrhem 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. Návrh 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)

Návrh 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)

Návrh 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 travnatými 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)

Návrh 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.

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství v jejich dosavadním významu a rozsahu a doplňuje je o další nové plochy zejména o plochy Z.LU.5, 12, 13.

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 umístit 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 návrh 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.

Návrh 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 matrixy 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 uživateli, 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). Návrh 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. Návrh podporuje a rozvíjí přístupnost 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 kdekoliv v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka prostupnosti krajiny.

V návrhu územního plánu vymezené přírodní hodnoty jsou ochráněny přísnějšími podmínkami využití (vyločen 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. Návrh nové plochy vymezuje tam, kde je to nejvíce účelné a prospívá tak ke zvýšení ekologické stability a posílení protipovodňové funkce, čímž pomáhá k dalšímu zvýšení retence v území. Podmínky využití ostatních ploch nezastavěného území zřízení drobných vodních ploch a vodohospodářských úprav umožňují také.

10.1.2.2 Plochy lesní (NL)

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

Návrh 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). Návrh nevyklučuje 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 návrhu 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 návrhu 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).

Návrh vymezuje funkční plochy ÚSES.

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 genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jež 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 údolími vodních 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 v návrhu jsou vymezeny jako dodatkové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní

úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. IP nepatří mezi skladebné části ÚSES, návrh však potvrzuje jejich statut různými plošnými opatřeními a stanoveným managementem.

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

Návrh 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 návrhu 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.

Návrh 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 erozí 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 je stanovena pouze v Lužanech, pro ostatní plochy se nejeví jako nutné tato opatření provádět (malý rozsah zástavby)

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, který byl zpřesněn dle zpracované studie I/27 Dolní Lukavice – Štěpánovice (SUDOP Praha a. s., 11/2007).

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 koridory dopravní infrastruktury K.DI.2, K.DI.3

(VPS VD2, VD3, VD4), určené pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami. Koridory byly zpřesněny na potřebnou šíři s dostatečnými mantinely potřebnými pro zdvoukolejnění trati.

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

Koncepce dopravy nedoznává v návrhu dalších změn.

10.4.2 Technická infrastruktura

10.4.2.1 Vodovod a kanalizace

VODOVOD

Návrh územního plánu 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 přívaděčů, kterým jsou zásobovány přilehlé výrobní areály.

Návrh ÚP vymezuje pro případnou realizaci plochu pro výstavbu vrtu (Z.LU.14, VPS VT6), vodojem (Z.LU.15, VPS VT8) a koridory pro vodovodní přívaděče (K.TI.2, 3, 4, VPS VT7, VT9, VT10), 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 Příkladovice u Přeštic. 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

Návrh 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 Přeštice, většinou na pole.

Návrh 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 Přeštice. Přečerpávací stanice se nachází v severní části sídla.

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

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 Přeštice, většinou na pole.

Návrh 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 Přeštice, většinou na pole.

10.4.2.2 Elektrická energie

Zástavba v řešeném území je na síť vysokého napětí napojena celkem 8 trafostanicemi. Kapacita stávajících trafostanic je pro navrhované zastavitelné plochy celkem dostačující. Návrh ÚP vymezuje pouze 1 plochu pro novou trafostanici (TS-N, VPS **VT3**), a to v jižní části sídla Lužany na ploše **Z.LU.12.**, včetně koridoru pro přívodní vedení VN 22 kV **K.TI.1** (VPS **VT2**).

Návrh vybudování dalších nových vedení a trafostanic nevyklučuje.

10.4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Sídlo Dlouhá Louka a Lužany disponuje středotlakým plynovodem. Návrh ÚP vymezil koridor technické infrastruktury **K.TI.5** (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	kód funkčního využití	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
VDt4	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 4	Zpřístupnění klíčových rozvojových ploch v sídle	Lužany u Přeštic
VDt5	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 5	Zpřístupnění rozvojových ploch, obnova cesty	Zelené
VDt6	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 6	Zpřístupnění klíčových rozvojových ploch v sídle	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	kód funkčního využití	odůvodnění	kat. území
VD1	Koridor pro přeložku silnice I/27 včetně souvisejících staveb	DS-N 1	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan
VD2	Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb	DZ-N 1	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic
VD3	Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb	DZ-N 2	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic
VD4	Koridor pro modernizaci se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami tratě č. 183 Plzeň – Klatovy včetně souvisejících staveb	DZ-N 3	Zpřesnění požadavků ZÚR	Lužany u Přeštic

- Technická infrastruktura

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	odůvodnění	kat. území
VT1	Čistírna odpadních vod Dlouhá Louka	TI-N	Čištění sídla Dlouhá Louka	Dlouhá Louka u Lužan

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	odůvodnění	kat. území
VT2	Přívodní vedení VN 22 kV k nové trafostanici	TI-N	Napojení rozvojových ploch na elektrickou energii	Lužany u Přeštic
VT3	Trafostanice	TI-N	Zásobování elektrickou energií rozvojových ploch	Lužany u Přeštic
VT4	Čistírna odpadních vod Zelené	TI-N	Čistění sídla Zelené	Zelené
VT5	Středotlaký plynovod – propojení ze sídla Lužany do sídla Zelené	TI-N	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	TI-N	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic
VT8	Vodojem Lužany vč. souvisejících staveb	TI-N	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic
VT9	Uložení vodovodního přivaděče	TI-N	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic
VT10	Uložení vodovodního přivaděče	TI-N	Zásobování pitnou vodou sídla Lužany	Lužany u Přeštic

- **Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

kód a číslo VPS	název	kód funkčního využití	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	kód funkčního využití	odůvodnění	kat. území
PP1	Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	Veřejný prostor rozvojových ploch	Lužany u Přeštic
PP2	Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	Veřejný prostor rozvojových ploch, revitalizace toku	Lužany u Přeštic
PP3	Plocha veř. zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	Veřejný prostor rozvojových ploch, revitalizace toku	Lužany u Přeštic

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

• Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

kód a číslo VPO	název	kód funkčního využití	odůvodnění	kat. území
VR1	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N	Protierozní opatření	Zelené
VR2	Plochy vodní a vodohospodářské	W-N	Zvýšená retence toku	Lužany u Přeštic
VR3	Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkce lesa	NL-N	Protierozní opatření	Lužany u Přeštic
VR4	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N	Protierozní opatření	Lužany u Přeštic
VR5	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N	Revitalizace toku	Lužany u Přeštic
VR6	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N	Revitalizace toku	Lužany u Přeštic
VR7	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	NSp-N	Revitalizace toku	Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan
VR8	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, Plochy vodní a vodohospodářské, Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkce lesa	NSp-N W-N NL-N	Revitalizace toku	Lužany u Přeštic, Dlouhá Louka u Lužan

• 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 návrhu 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 (RUR) území

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

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

Pro vodní režim krajiny návrh 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 návrh nemění dosavadní stav, umožňuje využití stávajících zdrojů tepla.

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

Pro ochranu zemědělského půdního fondu návrh 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 návrh 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 návrh posiluje situaci vymezením ploch rekreace.

Pro ochranu hospodářských podmínek návrh navrhuje nové výrobní plochy.

Pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot návrh stanovuje podmínkami využití ochráněnu.

Problémy k řešení v návrhu v rámci sociodemografického a ekonomického pilíře jsou vyřešeny vymezením dostatečných zastavitelných ploch k bydlení a nastavením flexibilních podmínek využití pro plochy výrob, vymezením dalších výrobních ploch. Záměry ze ZÚR jsou do návrhu 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 vymezení zastavitelné plochy je též dána situováním řešeného území v blízkosti rozvojové osy, koridoru.

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. Je zohledněna etapizace.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – VÝPOČET

- Plochy pro bydlení vymezené v návrhu ÚP Lužany:

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

Zastavitelná plocha.....53 721 m²

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

Zastavitelná plocha.....105 290 m²

Celkem159 011 m²

- Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

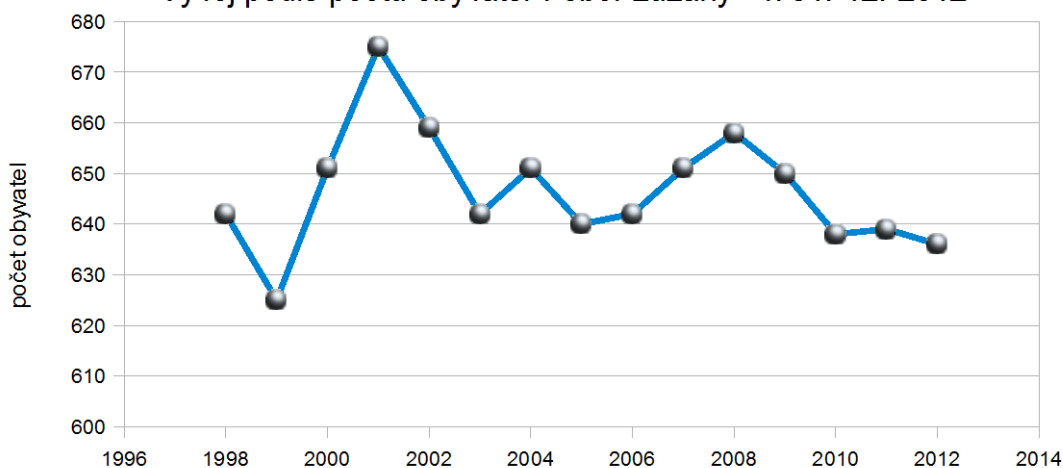
Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....-2 b. j. (výpočet uveden níže)

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....50 b. j. (stávající bytové jednotky)

Požadavky vyplývající z dalších předpokladů rozvoje.....82 b. j. (příprava obytné zóny)

Celkem130 b. j.

Vývoj podle počtu obyvatel v obci Lužany - k 31. 12. 2012



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 – venkovské	33 b. j.
75% bytů na pl. bydlení v rod. domech – městské a příměstské	97 b. j.
Celkem	130 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	39 600 m ²
Potřeba ploch pro bydlení v rod. domech – městské a příměstské	77 600 m ²
Potřeba ploch pro bydlení	117 200 m²
Rezerva 10%	11 720 m ²
Potřeba ploch pro bydlení celkem	128 920 m²

- Závěr:**

V návrhu ÚP Lužany je vymezeno 159 011 m² pro plochy bydlení. Spočítaná potřeba ploch pro bydlení je 128 920 m². Výsledný rozdíl 30 091 m² (cca 34 b. j.) je uplatněn požadavkem vyplývajícím z polohy obce v rozvojové ose OR3 Plzeň – Klatovy, která je dalším faktorem potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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)

Širší vztahy technické infrastruktury

Vodovod

Sídlo Zelené je zásobováno pitnou vodou z podzemního vrtu v kat. území Příchovice u Přeštic. Odtud vede vodovodní přivaděč 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

Návrh 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 návrhu, aniž by se uvedený návrh 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 návrhu územního plánu. 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 veřejné 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, 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.
- vymezit plochy vodní pro posílení ekologické stability
- řešit ochranu území před extravilánovou 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)
- Tato nebyla taxativně vymezena, z aktualizace Zásad je tento požadavek vypuštěn. Podmínky využití však existenci takového trasování cyklostezky nebrání.

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 technické 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 a 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.
- Tato nebyla taxativně vymezena, z aktualizace Zásad je tento požadavek vypuštěn. Podmínky využití však existenci takového trasování cyklostezky nebrání. 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 umístování 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. Návrh ÚP koridory nevymezuje, protože trasování sítě je ekonomicky neúčelné. Územní plán vymezení koridorů vodovodních soustav nebrání.
 - 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 a koridory pro přivaděče 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, umísťovat 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 zapracovat 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.

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 ke 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 zábořem 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 byla vymezena plocha jako územní rezerva. Důvodem je prevence před živelným rozvojem zástavby venkovského sídla.

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,

Plocha, kde se prověří územní studie, byla vymezena v jižní části území z důvodů řady problémů, které jsou s rozvojem této plochy spojeny /vodní zdroje, dopravní dostupnost, limity území/.

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.

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 kraj. opatření, tak zastavit. plochy – II. etapa je vyznačena červeným písmem). Dále jsou uvedeny plochy záboru rozříděné dle jednotlivých kultur a dle tř. ochrany, v posledním sloupci je zobrazena dotčená investice do půdy.

Návrh územního plánu 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 – lokality převzaté celé (celé již vyhodnocené) modrou barvou, lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených) zelenou barvou (vč. informace o výměře nového rozšíření).

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

Katastrální území: Dlouhá Louka u Lužan

Číslo lokalit y záboru	Zastavit elná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíře ní záboru (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy - odvodněn í (ha)	
					orná půda	zahrad y	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
W 1		Plochy vodní a vodohospodářské W		1,0818	0,7982		0,2836		0,0002	0,7982				0,9420
W 2		Plochy vodní a vodohospodářské W		1,9639	1,9639			0,4308		1,5331				1,6274
Plochy vodní a vodohospodářské celkem				3,0457										
PUPFL 1		Plochy lesní NL		6,6706	6,6651			0,8148		5,7764	0,0739			3,0550
PUPFL 2		Plochy lesní NL		9,4585	9,4585					3,5340		5,9245		
Plochy lesní celkem				16,1291										
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		1,2606	1,2606			1,2606						1,2606
Plochy občanského vybavení celkem				1,2606										
5	Z.DL.6	Plochy zeleně ZS		0,4352		0,4352				0,3595		0,0757		
Plochy zeleně celkem				0,4352										
6	Z.DL.6	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										

Číslo lokalit y záboru	Zastavit elná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíře ní záboru (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy - odvodně ní (ha)
					orná půda	zahrad y	trv. travní porost y	I.	II.	III.	IV.	V.	
8	Z.DL.2 Z.DL.3	Plochy dopravní infrastruktury DSm		0,0327	0,0327			0,0255			0,0072		0,0327
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 Z.DL.3	Plochy technické infrastruktury TI	0,2990	0,3666	0,3666					0,3666		0,3666	
Plochy technické infrastruktury celkem				0,3666									
ZÁBOR ZPF CELKEM				25,1677	23,6418	1,2368	0,2891	3,6998	0,0002	14,4872	0,4477	6,5328	7,2843
				Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	zahrad y	trv. travní porost y	I.	II.	III.	IV.	V.	Investice do půdy

Katastrální území: Lužany u Přeštic

Číslo lokalit y záboru	Zastavit elná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíře ní zábor u (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			Investice do půdy - odvodně ní (ha)
					orná půda	zahrad y	trv. travní porost y	I.	II.	III.	
W 1		Plochy vodní a vodohospodářské W		6,9235			6,9235	0,8602	6,0633		
Plochy vodní a vodohospodářské celkem				6,9235							
PUPFL 1		Plochy lesní NL		7,6744			7,6744		7,6744		
PUPFL 2		Plochy lesní NL		0,3193			0,3193		0,3193		
Plochy lesní celkem				7,9937							
1	Z.LU.11	Plochy bydlení BV		0,0712		0,0712			0,0712		
2	Z.LU.5	Plochy bydlení BI		4,0509	4,0509			4,0509			
3	Z.LU.12	Plochy bydlení BI		2,9979	2,9979			2,6796	0,3140	0,0043	
4	Z.LU.13	Plochy bydlení BI - II. etapa		3,0809	3,0809			3,0809			
Plochy bydlení celkem				10,2009							
5	Z.LU.4	Plochy občanského vybavení OV		1,0199	1,0199			1,0199			
6	Z.LU.7	Plochy občanského vybavení OS	0,8610	1,2984	1,2984			1,2984			
Plochy občanského vybavení celkem				2,3183							
7	Z.LU.5	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň		0,4385	0,4385			0,4385			
8	Z.LU.12	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň		1,0074	1,0074			0,9488		0,0586	
9	Z.LU.13	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň		1,1837	1,1837			1,1369		0,0468	
Plochy veřejných prostranství celkem				2,6296							
10	Z.LU.2	Plochy zeleně ZO		1,4664	1,4664			1,3064	0,1600		
11	Z.LU.1	Plochy zeleně ZO		1,3485	1,3485			1,1208	0,2277		
Plochy zeleně celkem				2,8149							
12	Z.LU.3	Plochy výroby a skladování VD		1,4919	1,4919			1,4919			
13	Z.LU.8	Plochy výroby a skladování VL	1,5631	1,8480	1,8480			1,8480			
14	Z.LU.9	Plochy výroby a skladování VL		3,4866	3,4866					3,4866	
15	Z.LU.10	Plochy výroby a skladování VL		4,4113	4,4113			3,0918		1,3195	
Plochy výroby a skladování celkem				11,2378							

Číslo lokality zboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření zboru (ha)	Celkový zbor ZPF (ha)	Zbor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zbor ZPF podle tříd ochrany (ha)			Investice do půdy - odvodnění (ha)
					orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	
16	Z.LU.7	Plochy dopravní infrastruktury DS _m		0,5280	0,5280			0,5280			
17	Z.LU.12 Z.LU.13	Plochy dopravní infrastruktury DS _m		0,2051	0,2051			0,1307	0,0744		
18	Z.LU.6	Plochy dopravní infrastruktury DS _ú		0,5114	0,1884			0,1884			
							0,3230	0,2918	0,0312		
19	K.DI.1	Koridory dopravní infrastruktury DS (přeložka silnice I/27)	6,4247	15,0826	15,0826			5,4577	1,3053	8,3196	2,8775
20	K.DI.2	Koridory dopravní infrastruktury DZ (zdvoukolejnění železnice)		2,5789	2,5789			2,2322		0,3467	0,0538
21	K.DI.2	Koridory dopravní infrastruktury DZ (zdvoukolejnění železnice)	5,2463	5,5608	5,5608			5,5608			0,0117
22	K.DI.3	Koridory dopravní infrastruktury DZ (zdvoukolejnění železnice)		1,6395	1,6395			1,6395			
Plochy dopravní infrastruktury celkem				26,1063							
23	Z.LU.12	Plochy technické infrastruktury TI (trafostanice)		0,0269	0,0269			0,0269			
24	Z.LU.14	Plochy technické infrastruktury TI (vrt)		0,0494	0,0494			0,0079		0,0415	
25	Z.LU.15	Plochy technické infrastruktury TI (vodojem)		0,0755	0,0755					0,0755	
Plochy technické infrastruktury celkem				0,1518							
ZÁBOR ZPF CELKEM				70,3768	55,0654	0,0712	15,2402	40,4369	16,2408	13,6991	2,9430
				Celkový zbor ZPF (ha)	orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	Investice do půdy

Katastrální území: Zelené

Číslo lokality zboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření zboru (ha)	Celkový zbor ZPF (ha)	Zbor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zbor 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	
3	Z.ZE.4	Plochy bydlení BV		0,8765	0,6337					0,6337	
						0,2428				0,2428	
4	Z.ZE.7	Plochy bydlení BV		0,5774			0,5774	0,4406		0,1368	
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				3,3128							
7	Z.ZE.9	Plochy zeleně ZS		0,4824		0,3754					0,3754
							0,1070				0,1070

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšířený zábor u (ha)	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.		
8	Z.ZE.5	Plochy zeleně ZO		0,8751	0,8142					0,8142			
							0,0609			0,0609			
Plochy zeleně celkem				1,3575									
9	Z.ZE.3	Plochy výroby a skladování VD	0,2266	0,6542	0,4276					0,4276			
						0,2266				0,2266			
10	Z.ZE.1	Plochy výroby a skladování VL		1,4573	1,4573					1,3978	0,0595		
11	Z.ZE.6	Plochy výroby a skladování VL		1,0845	1,0845					1,0845			
Plochy výroby a skladování celkem				3,1960									
12	Z.ZE.3 Z.ZE.4	Plochy dopravní infrastruktury DS _m		0,1104	0,0536					0,0536			
						0,0540				0,0540			
							0,0028			0,0028			
13	Z.ZE.8	Plochy dopravní infrastruktury DS _m		0,0569			0,0569			0,0569			
Plochy dopravní infrastruktury celkem				0,1673									
14	Z.ZE.8	Plochy technické infrastruktury TI (ČOV)		0,0960			0,0960			0,0960			
Plochy technické infrastruktury celkem				0,0960									
ZÁBOR ZPF CELKEM				25,9390	23,6220	1,0453	1,2717	3,7165	3,7173	17,3840	1,1212		
				Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	zahrady	trv. travní porosty	II.	III.	IV.	V.		

Celkový přehled

Katastrální území	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy - odvodnění (ha)
		orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Dlouhá Louka u Lužan	25,1677	23,6418	1,2368	0,2891	3,6998	0,0002	14,4872	0,4477	6,5328	7,2843
Lužany u Přeštic	70,3768	55,0654	0,0712	15,2402	40,4369	16,2408	13,6991			2,9430
Zelené	25,9390	23,6220	1,0453	1,2717		3,7165	3,7173	17,3840	1,1212	
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)	121,4835	102,3292	2,3533	16,8010	44,1367	19,9575	31,9036	17,8317	7,6540	10,2273

Katastrální území	Zábor ZPF pro PUPFL (ha)	Zábor ZPF pro vodní plochy (ha)	Celkový zábor ZPF pro plochy přírodní (ha)	Celkový zábor pro plochy zastavitelné (ha)	Nový zábor ZPF pro plochy přírodní (nad rámec již vyhodnocených)	Nový zábor ZPF pro plochy zastavitelné (nad rámec již vyhodnocených)
Dlouhá Louka u Lužan	16,1291	3,0457	19,1748	5,9929	19,1748	5,9253
Lužany u Přeštic	7,9937	6,9235	14,9172	55,4596	14,9172	39,7001
Zelené	17,8094		17,8094	8,1296	17,8094	4,6626
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)	41,9322	9,9692	51,9014	69,5821	51,9014	50,2880
			121,4835		102,1894	

15.2 Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch a rovněž koridorů dopravní infrastruktury vycházejících ze ZÚR PK, které tvoří

značnou část záboru (celkem 24,8618 ha). Celková plocha záborů zemědělské půdy pro zastavitelné plochy tvoří **69,5821 ha**, z toho 3,0809 ha je v II. etapě.

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 Z.DL.3	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS _m	*		Obsluha čistírny odpadních vod

Katastrální území: Lužany u Přeštic

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
1	Z.LU.11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV		*	Doplnění záhumenní partie
2	Z.LU.5	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*		Klíčové rozvojové plochy v sídle – sever
3	Z.LU.12	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*	*	Klíčové rozvojové plochy v sídle – jih
4	Z.LU.13	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI – II. etapa	*		Klíčové rozvojové plochy v sídle – jih
5	Z.LU.4	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OV	*		Občanská vybavenost pro severní spádové území sídla
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 veřejných prostranství pro plochu Z.LU.5, odclonění zástavby
8	Z.LU.12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV	*		Plochy veřejných prostranství, revitalizace toku
9	Z.LU.13	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV	*		Plochy veřejných prostranství, revitalizace toku
10	Z.LU.2	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO	*	*	Ochrana ploch bydlení, obnova vodoteče

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
11	Z.LU.1	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO	*	*	Ochrana ploch bydlení, obnova vodoteče
12	Z.LU.3	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	*		Rozvoj výrobních ploch v severní části sídla
13	Z.LU.8	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	*		Rozvoj klíčových výrobních ploch – střed
15	Z.LU.10	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	*		Rozvoj klíčových výrobních ploch – střed
16	Z.LU.7	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS _m	*		Dopravní napojení sportovní a rekreační plochy
17	Z.LU.12 Z.LU.13	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS _m	*	*	Dopravní napojení klíčové rozvojové plochy
18	Z.LU.6	Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace DS _ú	*	*	Obnova polních cest
19	K.DI.1	Koridory dopravní infrastruktury – silniční DS (přeložka silnice I/27)	*	*	Zpřesnění požadavků ZÚR
20	K.DI.2	Koridory dopravní infrastruktury – železniční DZ (zdvoukolejnění železnice)	*		Zpřesnění požadavků ZÚR
21	K.DI.2	Koridory dopravní infrastruktury – železniční DZ (zdvoukolejnění železnice)	*		Zpřesnění požadavků ZÚR
22	K.DI.3	Koridory dopravní infrastruktury – železniční DZ (zdvoukolejnění železnice)	*		Zpřesnění požadavků ZÚR
23	Z.LU.12	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě TI (trafostanice)	*		Zásobování rozvojových ploch el. energií
24	Z.LU.14	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě TI (vrt)	*		Zásobování pitnou vodou sídla Lužany

Katastrální území: Zelené

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída	II. třída	Zdůvodnění záboru
4	Z.ZE.7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV		*	Doplnění rozvojových ploch v severní části sídla při komunikaci

15.3 Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí **51,9014 ha**. Plochy zemědělské půdy v krajině jsou zabírány ve prospěch ploch vodních (W-N) a 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	
Dlouhá Louka u Lužan	W 1		0,0002 ha	Revitalizační opatření - obnova toku
	W 2	0,4308 ha		Revitalizační opatření - obnova toku
	PUPFL 1	0,8148 ha		Revitalizační opatření - posílení retenčních schopností
Lužany u Přeštic	W 1	0,8602 ha	6,0633 ha	Zvýšení retence
	PUPFL 1		7,6744 ha	Zvýšení retence, posílení funkce ÚSES
	PUPFL 1		0,3193 ha	Posílení funkce ÚSES
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 návrhu dále doplněny plochami trvalých travních porostů (NZt-N) a plochami přírodními (NSp-N), které však z hlediska ochrany ZPF nepředstavují zábor.

Návrh územního plánu 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 Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábor PUPFL se v území neobjevuje.

16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

17. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

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

Textová část odůvodnění návrhu ÚP Lužany obsahuje 50 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu ÚP Lužany obsahuje 3 výkresy:

01	Koordinální 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.