

# I. Obsah územního plánu Lužice

<b>I. A. TEXTOVÁ ČÁST</b>	strana
1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	2
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	2
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	3
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	8
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.	12
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ) POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU	14
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	19
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	20
9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	20
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ	21
11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	21
<b>I. B. GRAFICKÁ ČÁST</b>	
1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5000
2a. HLAVNÍ VÝKRES– URBANISTICKÁ A DOPRAVNÍ KONCEPCE	1 : 5000
2b. HLAVNÍ VÝKRES - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5000
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5000

## I. A. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů ve fázi zpracování návrhu územního plánu (dále ÚP) k datu 30.11.2006. Hranice zastavěného území z větší části sleduje hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o zastavěné či jinak využitě pozemky.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech č.1 – Výkres základního členění území a č.2 – Hlavní výkres územního plánu Lužice.

### 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce vychází z historických, přírodních, technických a sociálních podmínek daného území.

Hlavním cílem koncepce řešení je:

- zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek obce a pro rozvoj navrhnout potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stanovit funkční regulační zásady s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu obce a krajiny
- navrhnout potřebná opatření pro udržení, případně zlepšení kvality přírodního a životního prostředí

Účelem návrhu územního plánu je tedy zejména vytvořit podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, přitom omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, umožnit pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů. Cílem pořízení nové územně plánovací dokumentace je vytvoření takového závazného materiálu, který by sloužil obci i stavebnímu úřadu ke koordinaci výhledového rozvoje a řízení veškeré investiční činnosti v řešeném území.

Přibližný časový horizont pro realizaci navržených záměrů je uvažován r. 2020, pro toto období se předpokládá nárůst stávajícího počtu 358 obyvatel na 400 trvale bydlících v obci. Celková koncepce ÚP a hájení rozvojových ploch pro účel daný navrženým funkčním využitím, včetně regulace a limitů využití území jsou závazné po dobu platnosti ÚP.

Koncepce rozvoje obce Lužice (*viz. hlavní výkres*) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území,  *která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními*, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině. Prioritou návrhu je regenerace stávajících obytných fondů a dostavba v plynule navazujících okrajových částech. S ohledem na dynamiku rozvoje sousedních sídel v blízkosti významných středisek osídlení (Šternberk, Olomouc) jsou na základě požadavku obce vymezeny nové obytné plochy, a jedna plocha pro výrobu. Rozvojové plochy budou zastavovány s ohledem na kontext využití ploch v zastavěném území a s ohledem na krajinné prostředí i v koordinaci se zájmy ochrany přírody.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### 3.1. Urbanistická koncepce

Koncepce urbanistického rozvoje navazuje na zachovalé urbanistické, architektonické i přírodní hodnoty řešeného území. Prioritou celkového urbanistického řešení je kontinuita vývoje urbanistické struktury obce.

Správní území obce představuje katastrální území Lužice u Šternberka o výměře 514,48 ha, z toho zastavěné plochy zaujímají cca 2%.

V návrhu se počítá s tím, že dominující obytná funkce bude nadále prioritní. Zástavba ve správním území Lužic je soustředěna do jedné územně a prostorově kompaktní lokality s naprosto převažujícím využitím pro bydlení vesnického typu. Tento charakter zástavby zůstane zachován a bude i nadále rozvíjen. Nová zástavba je navržena zejména na východním i západním okraji obce tak, aby svým uspořádáním uzavřela oválný půdorys původního utváření urbanistické struktury.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou situovány jednak na východě obce v blízkosti říčky Sítky - lokalita rodinných domů "U cihelny". V dalších třech lokalitách "Za humny I-III" je navržena zástavba v hlubokých zahradách na severním okraji zástavby. Půdorys obce doplňuje rozvojová lokalita „U mlýna“ při vjezdu od Hnojic a lokalita „Zahrádky“. Na návsi se plánuje uzavření proluky objekty pro bydlení, průčelí je nutno řešit zvláště citlivě vzhledem k poloze v centru obce a sousedství hodnotné architektury statku. Bude zachována veřejná zeleň na návsi, kde doporučujeme regeneraci některých skupin přerostlých dřevin a posílení funkce parčíku jako místa setkávání obyvatel.

U bývalého lichtenštejnského statku se předpokládá citlivá památková rekonstrukce, vhodné využití původních historických traktů. Stávající zemědělský areál a zařízení výroby v bývalé cihelně zůstanou stabilizována s tím, že ve výrobních areálech dojde k regeneraci včetně ozelenění, kdy nepříjemné měřítko halových objektů bude korigováno výsadbou vysoké zeleně. Východně od obce je navržena plocha pro podnikání, jejíž zástavba spolu s vysokou zelení bude vhodně začleněna do obrazu krajiny. Současné plochy zahrádkových kolonií jsou stabilizované, na základě požadavku obce jsou navrženy nové plochy jižně od zástavby.

Z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování kontextuálního měřítko staveb, hladiny a charakteru zástavby sídla i utváření krajinného rázu.

### 3.2. Zastavitelné plochy

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Lužice s následující specifikací:

#### **Lokalita Z1 - „U CIHELNY“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 2,05 ha (zastavitelná plocha)
  - předpokládaný počet RD: 18
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - lokalita je z větší části přejata z urbanistické studie z r.1999
  - situace: území propojuje proluku mezi pozemky zastavěné rodinnými domky, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přílehlé místní komunikace, na plochu zasahuje stanovené záplavové území
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce
  - je třeba zohlednit záplavové území
- Podmínka pro rozhodování:
  - vypracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti: 12/2012

#### **Lokalita Z2 - „ZA HUMNY I“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,36 ha
  - předpokládaný počet RD: 3
  - lokalita se nachází v zastavěném území
  - lokalita je přejata z urbanistické studie z r.1999
  - situace: záhumenní zahrady v rovinatém území, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přílehlé komunikace
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
  - zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

**Lokalita Z3 - „ZA HUMNY II“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,81ha
  - předpokládaný počet RD: 8
  - lokalita se nachází v zastavěném území
  - lokalita je přejata z urbanistické studie z r.1999
  - situace: záhumenní zahrady v rovinatém území, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přílehlé komunikace
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

**Lokalita Z4 - „ZA HUMNY III“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,49 ha
  - předpokládaný počet RD: 4
  - lokalita se nachází v zastavěném území
  - lokalita je přejata z urbanistické studie z r.1999
  - situace: záhumenní zahrady v rovinatém území, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přílehlé komunikace
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
  - zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

**Lokalita Z5 - „U MLÝNA“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 1,31 ha (zastavitelná plocha)
  - předpokládaný počet RD: 10
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území, plocha určená pro výstavbu je možno napojit ze silnice II/447 i místní komunikace
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce, podmínkou je výstavba nové trafostanice DTS1 včetně přípojky VN 22kV

- ❑ Podmínka pro rozhodování:
  - vypracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti: 12/2014

#### **Lokalita Z6 - „ZAHŘÁDKY“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,31 ha (zastavitelná plocha)
  - předpokládaný počet RD: 3
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území rekreačních zahrádek, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé místní komunikace, na plochu zasahuje stanovené záplavové území
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter sídla
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce
  - je třeba respektovat a zohlednit záplavové území
  - podmínkou pro realizaci je přeložka vodovodního řadu

#### **Lokalita Z7 - „NA NÁVSI“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy bydlení venkovského charakteru BV
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,19 ha (zastavitelná plocha)
  - předpokládaný počet RD: 2-3
  - lokalita se nachází v zastavěném území
  - situace: rovinaté území v dominantní poloze na návsi, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé komunikace
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
  - podmínkou pro využití území je respektování dominantní polohy této lokality v centru obce a proto citlivé zasazení staveb do urbanistické struktury sídla
  - nová zástavba musí svým architektonickým řešením a celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

#### **Lokalita Z8 - „U MĚSTA“**

- ❑ Navrhované využití plochy:
  - plochy výroby a skladování – průmyslové VP
- ❑ Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 1,36 ha (zastavitelná plocha)
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území v polích, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé silnice II/447
- ❑ Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro zařízení průmyslové výroby a služeb
  - objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území

- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z9 - „ZA ZÍDKAMI“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy rekreace–zahrádky RZ
- Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 1,03 ha (zastavitelná plocha)
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území mezi záhumenní cestou a tokem Sitkou, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přílehlé účelové komunikace
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro plochy zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií s možností výstavby zahradních domků
  - podmínkou pro využití území je citlivé zasazení staveb do krajiny, respektování krajinného rázu

#### **Lokalita Z10 - „U SITKY“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy rekreace–zahrádky RZ
- Informace o stavu lokality:
  - celková výměra lokality: 0,21 ha (zastavitelná plocha)
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území mezi záhumenní cestou a tokem Sitkou, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přílehlé účelové komunikace
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro plochy zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií s možností výstavby zahradních domků
  - podmínkou pro využití území je citlivé zasazení staveb do krajiny, respektování krajinného rázu

### 3.3. Plochy přestavby

nebyly v ÚP vymezeny.

### 3.4. Systém sídelní zeleně

Zeleň je určitým podílem zastoupena v každé ploše s rozdílným využitím. Podstatný význam pro sídelní strukturu obce mají vymezené plochy zeleně, které jsou nezastavitelné a svým rozsahem mohou pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí a současně poskytují prostředí pro relaxaci obyvatel obce.

#### - zeleň veřejných prostranství

Návrh řešení stabilizuje plochy veřejné zeleně, která je ve vlastním sídle reprezentována veřejným parčíkem v prostoru návsi, skupinami stromů na menších plochách, soliterními dřevinami. K ochraně na vyhlášení za památný strom (PS) jsou navrženy tři lípy na návsi. Veřejná zeleň bude též součástí nových veřejných prostranství zejména v obytných lokalitách č. Z1, Z5 a při průmyslové výstavbě na rozvojové ploše č.Z8.

- zeleň soukromá a vyhrazená
- obytná zeleň

Návrh ÚP neřeší podrobně obytnou zeleň, která je součástí ploch individuálního bydlení. Je však účelné, aby nedocházelo k radikálnímu snižování stávajících ploch zeleně ve prospěch nové výstavby.

- užitková zeleň

Individuální užitková zeleň zahrnuje zejména plochy zahrad a záhumenků, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné plochy v obci. Tato zeleň tvoří důležitý přechodný prvek mezi urbanizovanými plochami a velkovýrobně obhospodařovanou hospodářskou půdou. Užitková zeleň plní i důležitou krajinnotvornou funkci, působí příznivě při tvorbě životního prostředí, proto je třeba ji v co největší míře zachovat.

#### 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

##### 4.1. Koncepce dopravy

vychází z průjezdné polohy obce. Na území obce je zastoupena pouze silniční doprava. Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu území. Na území obce je zastoupena pouze silniční doprava.

Základní komunikační osu řešeného území tvoří silnice II/447 Litovel – Pňovice – Šternberk probíhající ve směru od západu k severovýchodu, která zajišťuje napojení obce na nadřazenou silniční síť. Poloha této komunikace je stabilizovaná, dlouhodobě je navržena územní rezerva (ve schválené ÚPD – ÚPN VÚC Olomoucké aglomerace) její přeložky mimo zastavěné území severně od zástavby.

Silnice II/447 je zařazena v kategorii: pro nezastavěné území S 9,5/70, pro zastavěné území MS 2 12/8,5/50.

##### Návrh jihozápadního obchvatu sil.II/444 města Šternberka

Návrh vychází z územního plánu města Šternberka. Jedná se o přeložení silničního tahu II/444 na okraj zástavby města, kde vytvoří hranici rozvojového území. Řešení bylo provedeno Technickou studií Šternberk – obchvat (Viapont Brno 2001) a dopravní studií Silnice II/444 Šternberk – jihozápadní obchvat (Dopravní stavby Projekce s.r.o. listopad 2002). Navržená trasa začíná na křižovatce se stávající silnicí I/46, překračuje trať ČD, prochází pozemky užívanými v současné době užívanými jako pole, kříží sil.III/44427, přechází přes Sitku a dále pokračuje v souběhu s vedením el. vedení VN až k napojení na stávající sil.II/444 u rozvodny ČEZ. Podle územního plánu města Šternberka vytvoří trasa jihozápadní okraj města, ke kterému bude přiléhat obytná a průmyslová výstavba. Trasa respektuje stávající i výhledové polní cesty. Navržená přeložka sil.II/444 zasahuje na katastr obce Lužice ve dvou úsecích: na JV protíná řešené území v oblouku délky 300 m (přes nově přiřazené pozemky p.č. 726, 727) a druhý úsek trasy v délce cca 700 m je vedený podél elektrického vedení VN při východní hranici obce.

Silnice II/444 je zařazena v kategorii: pro nezastavěné území S 9,5/70.

Místní komunikace ostatní jsou zařazeny do dopravní kostry jako obslužné funkční třídy C3 do kategorie:

MO2 10/6,5/30

MO2k 6/6/30

MO1 5,5/5,5/30

Jedná se většinou o komunikace se smíšeným provozem, jež po doplnění výhyben a minimálního pásu pro pěší lze zařadit do f. tř. D1, jako komunikace zklidněné (obytná zóna, obytná ulice). Na stávající síť budou připojeny úseky obslužných komunikací pro nově navrhovanou výstavbu. Obslužná komunikace v navrhované ploše bydlení Z1a Z5 bude umístěna v rámci této vymezené plochy až na základě podrobnější projektové dokumentace.



Nárůst počtu motorových vozidel bude plně pokryt vznikem nových odstavných stání v rámci soukromých pozemků a staveb. Bydlení je navrhováno v rodinných domcích, kde bude plně řešeno odstavení automobilů IAD v garážích, resp. na vlastním pozemku. Pro odstavení nákladních automobilů či zemědělských strojů budou sloužit provozní plochy výrobních areálů. Se stavbou jakékoliv občanské vybavenosti a výrobních areálů je třeba zajistit zároveň i výstavbu potřebného množství parkovacích stání dle ČSN 73 6110. ÚP předpokládá vybudování parkovišť na veřejných plochách v množství, které je technicky pro každou lokalitu únosné, ke zlepšení stávajícího stavu, případně jako rezervu.

Řešení dopravní problematiky ovlivní rozvoj obce, doprava bude spolupůsobit také při řešení nových lokalit rozvoje území. Je třeba pomoci drobných úprav a korekcí v rámci údržby, zlepšovat stávající nepříznivý stav na místních komunikacích. V souladu s platnými předpisy je nutno postupně zlepšit stav centrálního komunikačního prostoru s ohledem na bezpečnost všech účastníků a přiměřeně i společenskou a pobytovou funkci. Je doporučena realizace dopravních opatření pro zklidnění dopravy v souladu s vydanou ČSN 73 6110 a TP 132, TP 145.

Je navržena nová trasa cyklostezky od obce Stádlo podél toku Sitky až ke hřišti, kde navazuje na stávající trasu vedenou po komunikaci III/44427 do Šternberka (místní část Lhota). Do realizace zpevnění polní cesty je prozatím tato trasa vedena ze Stádla do Lužic po silnici II/447 a dále po místní komunikaci kolem hřiště a po přejetí Sitky pokračuje do Lhoty.

Je doplněna cestní síť propojením záhumenní cesty ke Stádlu a obnovením cesty od bývalého brodu jižně k hranici katastru.

Je navržena nová pěší trasa. Jedná se o doplnění stávajících chodníků v centru obce.

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Vodní hospodářství

#### a) Likvidace odpadních vod

Koncepce dešťového odvodnění ve stávajícím zastavěném území, včetně vymezených rozvojových ploch zůstane zachována, kombinace stávající dešťové kanalizace s povrchovým odvodněním je pro odvádění dešťových vod funkční. Pro potřeby staveb v rozvojových plochách se stoková síť rozšíří do připravovaných stavenišť. Rozšíření kanalizační sítě je vhodné u stávající zástavby v severozápadní části a k bytovkám při severní straně zástavby. Koncepce odkanalizování splaškových vod navrhuje oddílnou splaškovou kanalizaci odvádějící odpadní vody ke společné ČOV Šternberk.

Soustředění splaškových vod je řešeno trubní oddílnou kanalizací se samospádovým průtokem doplněnou třemi čerpacími stanicemi a jedním hlavním výtlačkem. Základ kanalizační sítě tvoří dvě podélné stoky vedené po obou stranách návsi. Krátkými bočními stokami je odvodňována zástavba mimo náves. Stoky jsou ukončeny u západního okraje zástavby v čerpací stanici ČS 2. Odtud jsou tlakovým potrubím vedeny k ČOV Šternberk. Ve východní části zástavby obce je navržena čerpací stanice ČS 1 do které jsou svedeny krátké stoky z přilehlé zástavby.

Ke stokové síti splaškové kanalizace Lužic má být výhledově připojen výtlač splaškových vod z Babic. Jeho trasa je navržena ve směru sever-jih, podél polní cesty s napojením na samospádovou stoku Lužic u východního okraje zástavby Lužic. Je zvažována možnost přivádět tímto výtlačkem i splaškové vody z Krakovic, které by byly přivedeny ke splaškové kanalizaci Babic.

Výtlač ČS 1 je napojen na hlavní výtlač od ČS 2. Odpadní vody zástavby v prostoru dřevařského závodu a tohoto závodu jsou svedeny samostatně k čerpací stanici ČS 3. Také její výtlač je napojen na hlavní výtlač.

Potrubí se samospádovým průtokem PVC 250 mm, výtlač PE 125 / 11,4 mm.

ČOV Šternberk má postačující kapacitu pro čištění splašků Lužic.

Nové stoky budou v zastavěném i zastavitelném území umístovány především v plochách veřejných prostranství.

#### b) Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou bude i nadále z veřejné vodovodní sítě v rámci skupinového vodovodu Sitka, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Doporučuje se propojit obě hlavní větve u východního okraje návsi aby se vytvořila okružová síť zvyšující bezpečnost dodávky vody. Zásobování rozvojových ploch bude provedeno napojením ze stávajících řadů.

Nové vodovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umístovány v plochách veřejných prostranství.

#### 4.2.2. Zásobení energiemi, spoje

##### a) Zásobení elektrickou energií

Územní plán respektuje stávající nadzemní vedení VVN 110kV a VN 22kV včetně jejich ochranných pásem. Stávající distribuční síť s trafostanicemi (DTS 4455) nemá dostatečnou kapacitu i pro zásobování všech vymezených rozvojových ploch.

ÚP předpokládá v návrhovém období výstavbu cca 30 b.j. Při uvažovaném soudobém příkonu jedné byt. jednotky bez el. vytápění 5 kVA (s el. vytápěním až cca 20 kW) lze předpokládat nárůst odběru el. energie v tomto období o cca 150 – 210 kVA. Celkový příkon pro všechny vyznačené rozvojové obytné plochy by vyžadoval navýšení kapacity o cca 380 kVA.

Vybrané lokality pro nové RD „U cihelny“ a „Za humny“ jsou umístěny v blízkosti transformoven, jejichž výkon lze navýšit. V lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě.

Pro posílení zásobení energií v západní části sídla a pro lokalitu „U mlýna“ je požadavek na vybudování nové trafostanice DTS 1- kapacita do 400 KVA umístěné při vjezdu do obce. Je uvažovaná jako kiosková, napojená ze stávajícího sloupu vrchního vedení VN 22kV (odbočky pro trafostanici DTS 4404). Předpokládané místo osazení trafostanice DTS1 a její připojení na síť VN 22kV je zakresleno viz. výkres č.2b, 4.

Podnikatelské aktivity jsou situovány do prostoru za rozvodnou. Pokud by pro tuto zástavbu vznikl požadavek na dodávku elektrické energie, lze jej řešit vybudováním velkoodběratelské transformovny připojené na některé z okolních vrchních vedení VN 22kV.

##### b) Zásobení plynem

Trasy vysokotlakého plynovodu na katastru obce jsou respektovány. V obci je vybudovaná středotlaká plynovodní síť od r.1999. Středotlaká plynovodní síť je napájena z regulační stanice VTL/STL RS 300 realizované na katastru Lužic, která zásobuje i obec Stádlo .

Rozvodná síť je provedena pro tlakovou hladinu 0,3 Mpa.

Současný systém zásobování obce Lužice zemním plynem zůstane zachován.

Rozvojové plochy pro bydlení nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou je možno napojit na stávající středotlaké plynovodní řady. Celková přepravní kapacita STL plynovodní sítě je vztažena k požadovaným i plánovaným odběrům známým v době plynofikace obce, Dimenze a rezervy STL sítě jsou v Lužicích pro rozvoj obytné zóny v návrhovém období dostačující.

Nové plynovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umístovány v plochách veřejných prostranství. Je navrženo prodloužení rozvodů (zaokružování systému) v lokalitě Za humny.

Případné zásobení rozvojové plochy Z8 bude řešeno po upřesnění nároků podnikatelských aktivit.

##### c) Teplofikace

Obec je plynofikována. Předpokládá se dominantní využití zemního plynu k vytápění. Alternativně budou využívány obnovitelné zdroje (biomasa, dřevní hmota aj.).

##### d) Telefonizace

Obec Lužice patří do atrakčního obvodu digitální telefonní ústředny Šternberk. Obec je napojena zemním metalickým kabelem ze Šternberka, který je vyveden v síťovém rozvaděči SR 34 (umístěn vedle OÚ). V tomto místě je také umístěn veřejný telefonní automat.

Účastnická síť v obci je řešena převážně nadzemním vedením, pouze v trase přívodního kabelu do SR34 je provedena zemní kabelizace. Kapacita stávajícího přívodu do obce umožňuje napojení všech objektů pro bydlení i podnikatelskou činnost. V současné době společnost Telefonica O2 neplánuje plošnou zemní kabelizaci obce Lužice. Budování dalších spojových zařízení se v obci nepředpokládá.

e) Dálkové kabely

je respektován telefonní dálkový optický kabel, který prochází severním okrajem zastavěného území obce.

f) Radioreléové spoje

Dle sdělení Českých radiokomunikací a.s. Praha neprochází řešeným územím žádné RR trasy.

#### 4.2.3. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů v obci Lužice je zajišťována v souladu s obecně závaznou vyhláškou o odpadech. Stávající koncepce nakládání s odpady bude zachována i v návrhovém období.

#### 4.3. Občanské vybavení

V rámci navrhované koncepce rozvoje nejsou navrhovány nové plochy pro veřejnou vybavenost (školství, sociální služby, kulturu, veřejnou správu, atd.) ani nové plochy pro samostatně stojící komerční zařízení.

Stávající vybavenost v obci v zásadě vyhovuje potřebám obyvatel a je hodnocena nadále jako stabilizovaná.

Rozšíření prodejních ploch a služeb v parterech obytných domů (integrovaných v plochách pro bydlení), zejména na návsi je žádoucí.

#### 4.4. Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou podle § 34 zákona č.128/2000 Sb. o obcích vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání. Základním veřejným prostorem obce je náves protáhla v západovýchodním směru, další veřejná prostranství jsou prostory uličního charakteru kolem místních komunikací. Uvedené prostory vyžadují revitalizační zásahy – dosadbu druhově vhodné zeleně a úpravu zpevněných ploch v rámci pravidelné údržby a celkové kultivace území.

Nová veřejná prostranství budou realizována v rámci rozvojových ploch pro bydlení. Jedná se o prostranství k umístění obslužné komunikace k nové zástavbě, včetně zajištění odpočinkových prostorů nebo menších dětských hřišť.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

### 5.1. Koncepce uspořádání krajiny

Historická zemědělská krajina Lužice je chápána jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu.

V převážné části řešeného sídla dominuje narušená kulturní krajina, která však doposud neztratila potenciální schopnost přirozené obnovy.

Koncepci uspořádání krajiny determinuje na jedné straně plánovaný urbánní rozvoj, zde představovaný uvažovaným rozvojem zejména obytných ploch, na straně druhé se uplatňují požadavky na ochranu a tvorbu krajiny v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném prostředí musí vycházet z principu trvale udržitelného rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání. Je nezbytné eliminovat ekologické zátěže, současně je třeba zachovat základní produkční funkce území.

V těch částech, kde nebude docházet k zásadnějšímu rozvoji urbanizace území, zejména v severní a též jižní části katastru je třeba uvažovat s výhledovou obnovou a zlepšením funkce krajiny, což bude vyžadovat revitalizační opatření a to zejména obnovou a zvýšením podílu přírodě blízkých vegetačních prvků. Cílem je postupná náhrada stanovištně nepůvodních druhů dřevin a obnova přirozeného vodního režimu u obou vodotečí.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné zóny:

- plochy zemědělské s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem hospodaření (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím, včetně pozemků staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury)
- plochy přírodní s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (plochy, které jsou prvky územního systému ekologické stability)
- plochy vodní a vodohospodářské (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití)

### 5.2. Územní systém ekologické stability

Pro řešené území nebyly vymezeny žádné prvky v úrovni nadregionálního ani regionálního ÚSES.

Kostra ekologické stability na řešeném území je navržena k doplnění přírodních prvků pro udržení ekosystému.

Z generelu lokálních ÚSES jsou převzaty a respektovány tyto lokální biokoridory a biocentra:

- a) na SV okraji těsně při hranici katastru podél Babického potoka je navržen lokální biokoridor LBK 29b zahrnující části zahrad, částečně funkční.

Cílové společenstvo: souvislý břehový porost podél vodoteče, dosadba olše, dubu letního, jilmu, jasanu, lípy, svída a hlohu. Délka: 0,042 km

- b) páteří celého lokálního ÚSES v řešeném území je funkční a vymezený lokální biokoridor LBK 38a v široké nivě potoka Sitky s využitím bohatých stávajících porostů podél toku. Délka: 2,1 km

- c) v návaznosti na biokoridor LBK 38a je navrženo lokální biocentrum LBC 33 mezi Sitkou a jižním okrajem zahrad využívající doprovodné lužní porosty podél Sitky, zbytek je doplněn na zemědělské půdě na pravém břehu.

Cílové společenstvo: lesní, luční s dosadbou lužních dřevin na březích: dub zimní, habr, lípa, brslen, řešetlák, svída) - převedení orné půdy na extenzivně luční společenstvo. Rozloha: 3,05 ha

d) Kostru ekologické stability významně doplňují interakční prvky, převážně liniová zeleň v zemědělské krajině podél polních cest. Doprovodná zeleň bude mít kromě ekologického významu ještě funkci krajinoformující, půdoochrannou - protierozní. Větrolamy by měly mít keřové i stromové patro, aby ochranná "stěna" byla co nejhustší a nejúčinnější. Je navržený i jeden plošný interakční prvek – rozšíření stávajícího remízku v polích na SZ okraji katastru. Všechny složky ekologického ÚSES budou dále upřesněny v projektech komplexních pozemkových úprav. V rámci návrhu komplexní pozemkové úpravy řešeného území (práce zatím nebyly zahájeny) může dojít k lokálním úpravám ve výměře a umístění prvků ÚSES, a to zejména s ohledem na stanovištní a majetkoprávní poměry. V grafické části (výkres č.2 a 4) jsou vyznačeny pozemky, které jsou podle ustanovení § 3, odst.2, zák. č. 218/97 Sb. z pozemkových úprav vyloučeny.

### 5.3. Prostupnost krajiny

Návrhem není narušen systém stávajících účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny. Je navržena obnova účelových komunikací v polích severně a jižně od zástavby.

### 5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

S ohledem na charakter území a dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována žádná technická protipovodňová opatření, která by měla územní průmět. Ochrana proti přívalovým vodám a půdní erozi bude řešena komplexně zvyšováním ekologické stability, zejména výsadbou liniové zeleně podél účelových cest a komunikací.

Vodoteč Sitka má u Lužic poměrně mělké koryto, za vyšších průtoků se vylévá do úzkého pásu podél toku. Součástí návrhu je regenerace břehů a selektivní výsadba listnatých dřevinatých porostů, včetně zatravnění plochy v rámci vymezeného LBC33.

Tyto úpravy by měly zlepšit jak celkový vzhled území, tak ochránit proti přívalovým vodám a půdní erozi.

### 5.5. Rekreace

V Lužicích se nenachází žádné lokality individuální rekreace.

Je respektován stávající sportovně-rekreační areál pro každodenní krátkodobou rekreaci.

Pro rodinnou rekreaci formou zahrádek místních obyvatel i ze Šternberka slouží stávající komplexy zahrádek. Na základě požadavku obce je navrženo jejich rozšíření v lokalitách Z9 a Z10.

Obec je zapojena do sítě cykloturistických tras, hlavní cyklostezka je vedena ze Šternberka od Lhoty do centra Lužic a dále do Žerotína. Spolu s městem Šternberk je plánováno vybudování nové trasy cyklostezky podél Sitky: od Lhoty přes Lužice do Stádlu. Cyklotrasy by bylo vhodné doplnit nabídkou služeb - stojany na kola, přístřešky, posezení, orientační a informační tabule apod.

### 5.6. Dobývání nerostů

Podle sdělení územního odboru MŽP ČR pro olomouckou oblast nejsou v řešeném území evidována žádná ložiska vyhraněných nerostů, ani poddolovaná území.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ) POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem) .

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s § 3, odst.4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část — hlavní výkres č.2):

**plochy bydlení venkovského charakteru (BV)**

a) převažující účel využití

- slouží pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva, a umístění zařízení, která nenarušují užívání obytných staveb a nesnižují kvalitu prostředí

b) přípustné

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- menší sportovní relaxační zařízení
- stavby pro drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická vybavenost

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, administrativa, školské, sociální a zdravotní zařízení (ordinace)
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zahradnické provozovny
- sezónní nájemní ubytování - agroturistika

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 40%
- navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy bydlení v bytových domech (BD)**

a) převažující účel využití

- plochy obytných objektů sloužících hromadnému bydlení s neohrazenými plochami převážně rekreační zeleně kolem domů

b) přípustné

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická vybavenost

- c) podmíněně přípustné
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců)
  - maloobchodní a stravovací služby
  - administrativa, školské, kulturní, sociální a zdravotní zařízení (ordinace)
  - sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže)
  - drobné lokální služby nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
- nová výstavba bytových domů není navrhována. Eventuální dostavba musí měřítkem, formou zástavby (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext okolní zástavby.
  - navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení, včetně jejich ubytovacích kapacit sportovních a dalších účelových zařízení
  - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
  - účelová zařízení církví
  - zařízení veřejné administrativy a správy
  - kulturní zařízení
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - zařízení pro ochranu obyvatelstva
- c) podmíněně přípustné
- ostatní bydlení
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu
- b) přípustné
- obchodní zařízení
  - veřejné ubytování a stravování
  - kulturní zařízení komerčního charakteru
  - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
  - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
  - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
  - ostatní bydlení
  - malé čerpací stanice pohonných hmot v komplexu s jinou přípustnou funkcí
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy občanského vybavení – rekreace a sport (OS)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění zařízení pro tělovýchovu, sport, sportovně rekreační aktivity obyvatel s převažujícím nekomerčním charakterem

## b) přípustné

- venkovní otevřené sportovní plochy (hřiště, tenisové kurty apod.)
- ostatní venkovní zařízení pro sport a tělovýchovu
- související zařízení
- společenských a zájmových organizací
- služební byty správců objektu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území

## e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy veřejných prostranství (PV)**

## a) převažující účel využití

- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

## b) přípustné

- ulice, chodníky, návěs a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

## c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

**plochy zemědělské-zahrádky (ZR)**

## a) převažující účel využití

- území zahrádkových kolonií a soustředěných soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií

## b) přípustné

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou

## c) podmíněně přípustné

- přístřešky pro drobnou zahradní techniku

## d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%

## e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy dopravní infrastruktury (DI)**

## a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

## b) přípustné

- silnice nadmístního významu a její součásti
- doprovodná a izolační zeleň
- odstavné a parkovací plochy
- autobusové zastávky

## c) podmíněně přípustné

- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- čerpací stanice pohonných hmot

## e) nepřípustné

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím



**plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
- areály a stavby zařízení technické obsluhy území převážně nadmístního významu
- b) přípustné
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností
  - doprovodná a izolační zeleň
  - parkoviště pro potřeby zóny
- c) podmíněně přípustné
- čerpací stanice pohonných hmot
- e) nepřípustné
- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím

**plochy výroby průmyslové (VP)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro zařízení průmyslové výroby a služeb
- b) přípustné
- provozy lehké výroby
  - skladové areály a dopravní terminály
  - parkoviště pro potřeby zóny
  - záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- čerpací stanice PHM
  - lokální administrativa a stravovací zařízení
  - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy výroby zemědělské (VZ)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
- plochy staveb pro zemědělskou a lesnickou výrobu
  - sklady a skladové plochy
  - výrobní, nevýrobní a servisní služby
  - související administrativa
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty pohotovostní, pro majitele, správce a zaměstnance
  - plochy staveb pro ostatní výrobu
- e) nepřípustné
- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu

**plochy drobné výroby a služeb (VD)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění drobné řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem na okolí nevyklučují možnost bydlení
- b) přípustné
- prodejní sklady a veřejné provozy, servisy
  - obchodní, administrativní a správní budovy
  - lokální stravování a ubytování
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělských produktů
  - parkoviště pro potřebu zóny
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozem a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako zeleň s omezeným přístupem zejména plochy soukromé zeleně, zahrad v sídlech, obvykle oplocené
- b) přípustné
  - zahrady, sady a pobytové plochy zeleně, sloužící vyhrazenému okruhu uživatelů
  - trvalé travní porosty, střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
  - doplňkové stavby a zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zeleně veřejných prostranství (ZV)**

- a) převažující účel využití
  - plochy zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně, zpravidla na obecních pozemcích, přispívají ke stabilizaci zeleně v sídle, slouží jako plochy relaxace
- b) přípustné
  - mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury
  - nezbytné technické vybavení – inženýrské sítě
- c) podmíněně přípustné
  - oplocení vzhledem k veřejnému významu ploch
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - zpevňování ploch jen v minimální nutné míře
- e) nepřipustné
  - všechny činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území

#### **plochy vodní a vodohospodářské (VD)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
  - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
  - přemostění a lávky, stavidla a hráze
  - krmná zařízení pro chovné rybníky
  - rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
  - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíř. min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
  - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy zemědělské (NZ)**

- a) převažující účel využití
- slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
  - účelové komunikace
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachů půdy — protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - změny kultury

**plochy přírodní (NP)**

- a) převažující účel využití
- slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny
- b) přípustné
- trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň
  - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V samostatném výkrese č.3 ÚP Lužice jsou vymezeny plochy (s identifikačními indexy) pro veřejně prospěšné stavby – stavby dopravní a technické infrastruktury celosídelního a nadmístního významu, a dále pro veřejně prospěšná opatření – za která se považují úseky územního systému ekologické stability. Konkrétní prostorový nárok VPS upřesní podrobnější PD.

### 7.1. Veřejně prospěšné stavby:

- a) dopravní infrastruktura
- stavba přeložky sil.II/444 / kód **D1**: p.č. 599/1, 609/1, 726, 727
  - stavba propojení trasy lokální cyklostezky / kód **D2**: p.č. 639
  - stavba polní cesty / kód D3: p.č. 639 (717)
  - stavba polní cesty / kód D4: p.č. 639 (715)
- b) technická infrastruktura
- stoky splaškové kanalizace / kód **K1**
  - čerpací stanice / kód **K2**
  - řady vodovodu / kód V1
  - STL plynovod / kód P1
  - odbočka elektrického vedení VN 22kV / kód E1: p.č. 540/1
  - trafostanice / kód E2: p.č. 540/1

## 7.2. Veřejně prospěšná opatření:

plochy pro založení prvků ÚSES

- rozšíření lokálního biocentra LBC 33 / kód **U1**: p.č. 651/1
- navrhovaný plošný interakční prvek IP 1/ kód **U2**: p.č. 579/2

Veřejně prospěšná opatření nebo stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nebyly v ÚP vymezeny.

## 8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu jsou vymezeny dvě plochy územní rezervy:

### **Plocha územní rezervy R1 - „LETIŠTĚ“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy dopravní infrastruktury (DI)
- Informace o stavu lokality:
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území na jihovýchodním okraji katastru
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro vybudování vzletové a přistávací dráhy regionálního významu
  - podmínkou pro změnu využití území je vypracování územní studie, která by vyloučila negativní dopad provozu letiště na okolní zástavbu a krajinu, Územní studie musí být zpracována jako podklad pro případnou změnu ÚP, kterou by se plocha územní rezervy převedla do návrhového období ÚP.

### **Plocha územní rezervy R2 - „PŘELOŽKA II/447“**

- Navrhované využití plochy:
  - plochy dopravní infrastruktury (DI)
- Informace o stavu lokality:
  - lokalita se nachází mimo zastavěné území
  - situace: rovinaté území severně od zástavby obce
- Specifické podmínky využití:
  - lokalita je určena pro přeložku sil.II/447 mimo zastavěné území v trase vymezené již zpracovanou územní studií

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ

Podmínkou pro využití rozvojových ploch bydlení Z1, Z5 a plochy územní rezervy R1 je zpracování územní studie pro celé tyto lokality, která prověří celkové urbanisticko-architektonické řešení v závislosti na řešení koncepcie dopravní a technické infrastruktury území. Územní studie musí být zpracována jako podklad pro rozhodování v území před zahájením jakékoli výstavby či jiné investiční činnosti v území.

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Lužice obsahuje celkem 22 listů textové části, grafická část ÚP tyto 4 výkresy:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       | 1 : 5000 |
| 2a. HLAVNÍ VÝKRES-URBANISTICKÁ KONCEPCE                  | 1 : 5000 |
| 2b. HLAVNÍ VÝKRES-KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY      | 1 : 5000 |
| 3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ | 1 : 5000 |