



## **Územní plán Lužice**

### **Úplné znění po změně č. 1**

*Změna č. 1 ÚP Lužice barevně zvýrazněna*

*Datum zpracování: únor 2022*

## **Základní údaje**

---

### **Objednatel:**

**Obec Lužice**

zastoupená starostou obce panem Karlem Tuzarem

Lužice č.p. 89, 435 24 Lužice telefon: 476 110 172, 476 120 143, IČO

00266051

E-mail: obec.luzice@quick.cz

**Schvalující orgán: zastupitelstvo obce**

### **Pořizovatel:**

Magistrát města Mostu - odbor územního plánu a regionálního rozvoje Ing.

Hana Heřmánková

tel. 476 448 216, 607 864 880,

E-mail: hana.hermankova@mesto-most.cz

### **Projektant:**

**ARCHITEKTURA \* PROJEKTY**

autoriz. Ing. arch. Karel **Chlouba**

439 67 Ročov 40

IČO 10442251

tel. 415 695 104

603 598950 (608 225 110)

E-mail: karel.chlouba@cmail.cz

ÚSES a přírodní podmínky:

**EPRO**

Rndr. Jana **Tesařová**

Doubravická 1660/6

415 01 Teplice

tel. 417 885 792

603 306 259

E-mail: jana.tesarova@volny.cz

Vodovod, kanalizace, plynovod:

**KV servis 92**

Ing. **Forejt**

Studentská 47

360 07 Karlovy Vary - Doubí

tel. 602 100 229

E-mail: ivan.forejt@seznam.cz

## **Základní údaje změny č. 1**

---

Název dokumentace:

**Změna č. 1 územního plánu Lužice**

Pořizovatel:

**Magistrát města Mostu, odbor rozvoje a dotací,  
Ing. arch. Michaela Čejková**

Určený zastupitel:

**Jindřich John, starosta obce**

Zpracovatel:

**Ing. arch. Ladislav Komrška,  
autorizovaný architekt, č. autorizace 02748**

## **Slovníček používaných zkratek a pojmů**

---

<i>BPEJ</i>	<i>bonitované půdně ekologické jednotky</i>
<i>ČOV</i>	<i>čistírna odpadních vod</i>
<i>ČSN</i>	<i>česká státní norma</i>
<i>DO</i>	<i>dotčené orgány</i>
<i>DP</i>	<i>dobývací prostor</i>
<i>EIA</i>	<i>posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí - v úrovni projektu stavby CHKO</i> <i>Chráněná krajinná oblast</i>
<i>CHLÚ</i>	<i>chráněné ložiskové území J</i> <i>jih</i>
<i>JV</i>	<i>jihovýchod</i>
<i>JZ</i>	<i>jihozápad</i>
<i>KÚÚK</i>	<i>Krajský úřad Ústeckého kraje MSES</i> <i>místní systém ekologické stability</i>
<i>NP</i>	<i>národní park</i>
<i>NPP</i>	<i>národní přírodní památka</i>
<i>NPR</i>	<i>národní přírodní rezervace</i>
<i>OP</i>	<i>ochranné pásmo</i>
<i>OÚ</i>	<i>obecní úřad</i>
<i>P+R</i>	<i>fáze průzkumu a rozborů územního plánu PP</i> <i>přírodní památka</i>
<i>PR</i>	<i>přírodní rezervace</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkce lesa RD</i> <i>rodinné domky</i>
<i>Pz</i>	<i>plocha zastavěná</i>
<i>RK</i>	<i>regionální biokoridor</i>
<i>S</i>	<i>sever</i>
<i>SEA</i>	<i>posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí - v úrovni územního plánu SV</i> <i>severovýchod</i>
<i>Sz</i>	<i>severozápad</i>
<i>SZ</i>	<i>stavební zákon</i>
<i>ZÚ</i>	<i>zastavěné území</i>
<i>ÚPn</i>	<i>územní plán</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability V</i> <i>východ</i>
<i>VKP</i>	<i>významný krajinný prvek</i>
<i>VPSaO</i>	<i>veřejně prospěšná stavba a opatření</i>
<i>VTL</i>	<i>vysokotlaký plynovod</i>
<i>VÚC</i>	<i>územní plán velkého územního celku (nadřazená dokumentace) VVN</i> <i>velmi vysoké napětí - elektrické vedení</i>
<i>Z</i>	<i>západ</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>ZiÚ</i>	<i>zastavitelné území</i>

## 1A) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěných území jsou vyznačeny ve výkr. č. 1A. černou čtverečkovanou čarou. (Hranice intravilánu je značena čarou s křížky). Vymezení bylo provedeno 12/2007.

V obci jsou vymezena 3 zastavěná území:

<b>Lužice</b>	- vesnice Lužice	- 30,291 ha
<b>Svinčice</b>	- vesnice Svinčice	- 8,839 ha
<b>Svinčice 51</b>	- samota západně od Svinčic	- 0,035 ha

ZÚ je zakresleno ve výkresu č.1A - základní členění.

*Hranice zastavěného území je aktualizována změnou č. 1 ÚP Lužice k 1.1.2021*

*Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:*

- 1a - výkres základního členění území změny č. 1
- 1b - hlavní výkres změny č. 1
- 1c - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordináční výkres změny č. 1
- 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 1

## 1B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Pro obec není pracován **rozvojový plán**.

**Hlavní hodnotou** tohoto území je jeho vysoká kvalita přírodního prostředí, na Mostecku dosud velice vzácná. Změnami v území nesmí být snížena, naopak je nutné podporovat všechny aktivity, vedoucí ke zvýšení kvality přírodního prostředí.

**Hlavní cíle rozvoje:** Obec je určena především pro kvalitní bydlení, které nebude narušovat dosavadní kvalitní krajinný ráz – tj. v rodinných domcích. Ostatní funkce (výroba) jsou jen doplňkové. Upřednostňují se funkce souvisící s krajinou (chov koní) a vždy musí být funkčně i tvarem v harmonickém souladu s krajinou.

**Trvale udržitelný rozvoj** hlavní hodnoty – tj. přírodního prostředí, vyžaduje omezení výstavby. Viz zastavitelná území.

Nejvyšší hodnotou v zastavěném území jsou **památkově chráněné objekty**  
Dle výpisu ze seznamu kulturních památek jsou v území následující nemovitě kulturní památky:

### **Památky v k.ú. Lužice**

**5-369**      **Sousoší Kalvárie** (parc.č. 968/4 - u čp. 1)

**5-5839**     **Kostel sv. Augustina** (parc.č. 78, 913/2)

**5-5840**     **Areál fary** ( parc.č. 72, 126, čp. 11)

/1 fara čp.11

/2 stodola

/3 chlév I.

/4 chlév II.

/5 brána

/6 ohradní zeď

/7 farní zahrada

Stavby ad /3 chlév I. a ad /4 chlév II. byly zbořeny bez předchozího rozhodnutí o zrušení prohlášení za kulturní památku.

Ve Svinčicích kulturní památky nestojí.

Památky nemají stanovená ochranná pásma, a to ani u areálu fary.

Objekty památkové péče jsou zakresleny v mapě a budou změnami v území respektovány. I výstavba v jejich sousedství musí být na dobré architektonické úrovni, aby nebyla snižována kulturní úroveň prostředí památky.

U vstupu do hřbitova stojí **památný strom** s OP 16 m.

**Změna č. 1 vymezuje:**

- zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 pro rozvoj bydlení,
- plochy přestavby P1/1 a P1/3 pro smíšené obytné území,
- plochu přestavby P1/2 pro občanské vybavení,
- plochu přestavby P1/4 pro bydlení.

Součástí změny č. 1 je aktualizace území z hlediska zapracování obecných i konkrétních požadavků, vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále ZÚR) a revize ÚP Lužice vůči Územně analytickým podkladům ORP Most dle 5. aktualizace k 1.11.2021.

Změny v uspořádání územní prostřednictvím zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy v obci Lužice, místní část Svinčice není v tomto smyslu změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena.



## 1C) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce zástavby vychází z historického stavu – dvou vesnic Lužice a Svinčice. Tyto zůstávají jako 2 samostatná sídliště.

**LUŽICE** leží v údolí. Původní zástavba chalup a statků se obtáčí spolu s hlavní komunikací ve tvaru „U“ kolem potoka, který protéká středem vsi. Na toto „U“ navazují obestavěné dopravní větve směrem východním a severním. V jižní části byla nově vybudována řadová výstavba RD. V Sz části se zástavba rozšířila solitérními RD. Tak vznikl samovolně urbanisticky zajímavý tvar nepravidelné hvězdice, který umožňuje pronikání zeleně a přírodního prostředí mezi cípy zástavby do hloubky vsi a zvyšuje tak kvalitu prostředí obytného území: za humny mnoha domků se tak vyskytuje volná zeleň.

Nová zastavitelná území jsou zakreslena podle dodatečného požadavku obce – tj. podle požadavku jednotlivých vlastníků parcel, bez urbanistické kompozice. Bude však dodržována kompaktnost vsi postupným zastavováním směrem od zastavěného území bez vzniku větších proluk (tato zásada má především ekonomické zdůvodnění – menší náklady na veřejnou infrastrukturu).

SV část vsi je tvořena relativně většími objekty a halami bývalého zemědělského podniku, dnes zvětší části nevyužívanými. ÚPn zde ponechává výrobní funkci, ale objekty je nutné i zde postupně přizpůsobit architektonicky, zejména tvarem střechy venkovské zástavbě.

**Náves** se vymezuje jako nezastavitelná plocha – hlavní veřejné prostranství. Okolní objekty, vymezující náves (zejména prodejna) a samotné plochy návsi vyžadují přestavbu, která sjednotí prostor ve stylu vhodném pro český venkov.

**Prostorová koncepce – výšky staveb:** bude zachována dnešní kompozice - nízkopodlažní venkovská zástavba s dominantou kostela na východním vršku. Dominantní funkce kostela nesmí být narušena výstavbou vysokých budov ani budov většího měřítka oproti současné zástavbě RD. To je třeba přísně dodržet zejména ve vyšších polohách terénu.

**SVINČICE** jsou vklíněny do nížinného zálivu, těsně obklopeného z východní, severní a západní strany zalesněnými svahy. Tato originální původní poloha a kompaktnost vesnice bude zachována.

Zastavěné území je koncipováno centrální **návsi**, uzavřenou původně hospodářskými statky s klasickým českým tvarem domů – charakterizovaným šikmou střechou a pálenou krytinou. Tyto prvky musí být respektovány i novostavbami. Objekty (P-S) uzavírající náves v západní části se proto při přestavbě zastřeší též šikmou střechou s pálenou krytinou o sklonu 35°– 45°. Na návsi bude zachována lípa.

Severní a východní okraj vesnice je tvořen prstencem rodinných domků (D-S), který zůstane zachován. V severní a západní části se řada doplní (D-S1, D-S3).

Ostatní jižní a západní část zástavby je tvořena výrobními budovami a objekty pro chov koní. Zde se přizpůsobení tvaru střech klasické zástavbě doporučuje.

Velká **plechová hala** v jižním konci zástavby tuto urbanistickou koncepcí porušuje, půdorysně a především v panoramatických pohledech při příjezdu od JZ, a proto se navrhuje její zakrytí vysokou zelení, potlačení velkého objemu architektonicky řešenou barevností povrchů. Jinak se zde doporučuje při nejbližší příležitosti odstranění nebo snížení obvodo- vých stěn plechové haly.

Změnou č. 1 ÚP Lužice se dosavadní uspořádání území z urbanistické koncepce, koncepce dopravní a technické infrastruktury a veškerých limitů využití území resp. zájmů dotčených orgánů nemění.

Změnou č.1 ÚP Lužice obec deklaruje (naplňuje) potenciál atraktivního sídla v přechodovém prostoru pánevní oblasti Mostecka a jedinečného prostoru Českého Středohoří, využívaje vzájemné hodnoty a potenciály.

Změna č. 1 ÚP Lužice aktualizuje zastavitelné plochy a plochy přestavby platného ÚP Lužice podle aktuálního stavu vývoje území.

Změna č. 1 ÚP Lužice vytváří podmínky pro obnovení původní přístupové cesty k poutní kapli sv. Blažeje včetně možnosti zřízení oboustranné liniové zeleně.

### Vymezení zastavitelných ploch:

**Obytná nízkopodlažní zástavba**, tj. území označená v Lužici jako **D-L1** až **D-L10** a ve Svinčicích jako **D-S1** až **D-S3** jsou určena pouze pro výstavbu rodinných domků: soliterních, dvojdomků nebo řadových. Většinou se jedná o plochy pro jednu řadu domků podél ulice, která je již dnes určena komunikací.

Změnou č.1 se zastavitelné plochy v Lužici aktualizují takto:

		využito (ha)	zbývající výměra (ha)
D-L1	obytná nízkopodlažní zástavba	0,8847	0,0000
D-L2	obytná nízkopodlažní zástavba	0,1908	0,7918
D-L3	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,7234
D-L4	obytná nízkopodlažní zástavba	0,8028	0,5314
D-L5	obytná nízkopodlažní zástavba	0,8775	0,8484
D-L6	obytná nízkopodlažní zástavba	0,3025	0,3276
D-L7	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,3962
D-L8	obytná nízkopodlažní zástavba	1,3630	0,4789
D-L9	obytná nízkopodlažní zástavba	0,2361	1,0066
D-L10	obytná nízkopodlažní zástavba	0,1205	0,5135
D-S1	obytná nízkopodlažní zástavba	0,1595	0,0937
D-S2	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,2978
D-S3	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,1602
P-S1	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,1585
P-S2	obytná nízkopodlažní zástavba	0,0000	0,8692

**Smišené obytné plochy** ve Svinčicích – **P-S1** a **P-S2** musí mít základní tvar a velikost budov vycházející z objemu sousedních rodinných domků.

**Výrobní plochy:** v Lužici je navržena menší plocha **V-L1**, doplňující dnešní zastavěnou výrobní plochu. Ve Svinčicích je možné výrobní provozy umístit na ploše u příjezdu do vsi od jihu **V-S1**, která navazuje na dnešní výrobu a chov koní.

**Sportovní a rekreační plochy S-L1, R-L1 a R-L2** jsou pouze omezeně zastavitelné nejnútnejším souvisejícím příslušenstvím: níže je popsán limit zastavění.

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje tyto změny v území:

		výměra v ha
	<b>zastavitelné plochy</b>	
Z1/1	bydlení	1,5151
Z1/2	bydlení	2,7582
	<b>plochy přestavby</b>	
P1/1	smíšené plochy obytné	0,6970
P1/2	občanské vybavení	0,3703
P1/3	smíšené plochy obytné	0,1507
P1/4	bydlení	0,1020
	<b>plochy veřejné zeleně</b>	
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232
	<b>součet</b>	<b>5,9843</b>

**ad: Vymezení zastavitelných ploch:**

**Z1/1 bydlení – 1,5151 ha**

Změna Z1/1 ÚP Lužice navrhuje korigované využití územní rezervy platného územního plánu jako plochy zastavitelné. Korekce původního vymezení územní rezervy je založená na slučitelnosti zástavby s navazující krajinou, zmenšuje původní velikost územní rezervy a doplňuje ji sídelní zelení tak, aby byly zvýrazněny kontury vystupující terasy údolní nivy. Navržená sídelní zeleň přesahuje pod jižní hranu realizované zástavby, nahrazuje zde deficit soukromé zeleně, který nelze s ohledem na zde uplatněnou velikost parcel rodinných domů jinak nahradit. Minimální velikost pozemku rodinného domu činí 1000 m<sup>2</sup>.

**Z1/2 bydlení – 2,7582 ha**

Změna Z1/2 ÚP Lužice navrhuje dostavbu území na patě svahu údolní nivy s předpokládaným vytvořením horizontální ulicové zástavby v oboustranném uspořádání vůči předpokládané středové obslužné komunikaci. Nedílnou součástí zastavitelné plochy Z1/2 je veřejná zeleň o výměře 0,1180 ha, kterou organizačně tvoří veřejné prostranství v převahou zeleně o velikosti 0,1180 ha s podílem resp. možností integrace volnočasových prvků a zeleň s potenciálem vnitřní skladby v přírodně blízkém charakteru lužního biotopu, který naváže na soustavu vodních ploch Lužice III. a vytvoří tak společný přírodní prostor denní rekreace obyvatel obce. Minimální velikost pozemku rodinného domu činí 1200 m<sup>2</sup>.

**Vymezení ploch přestavby:**

Většina ploch zastavitelného území tvoří urbanisticky celkem dobré prostředí.

V zastavěných územích se však nachází i několik ploch s nevhodným využitím, které mají negativní vliv na okolní prostředí a odrazují tak mj. i další zájemce o bydlení. (pozn.: v územním plánu se nezabýváme zanedbanou údržbou objektů a prostranství.)

V Lužici

je třeba zastavět větší nevyužité plochy dřívější zemědělské výroby v SV části vsi. Jde o téměř 4 ha ploch. Území je určeno ve východní části k bydlení (**D-L1**), které plynule přechází přes smíšenou zónu obytnou s drobnými (soukromými) službami **P-L** opět k výrobě, průmyslové nebo zemědělské.

Jižně od této výrobní plochy se plánuje opět přestavba původně výrobních ploch na smíšenou zónu **P-L1** (bydlení, nerušící služby ap.)

Druh výroby je limitován ochranou sousedních obytných ploch, a to nejen hygienicky: Výrobní objekty svým objemem a architekturou musí respektovat charakter venkovské zástavby, daný sousedními obytnými staveními.

Ve Svinčicích

jsou 3 hlavní urbanistické problémy, které vyžadují přestavbu anebo změnu funkčního využití:

1. Velká plechová hala v jižní části zástavby, viditelná již zdáli při příjezdu do vesnice, silně narušuje jinak velice zajímavý urbanismus sídla (viz též výše). Negativní působení objektu je třeba prozatím zmírnit opticky vhodným členěním nátěry, zakrytím vysokým stromořadím a v budoucnu snížit stěny či objekt zbourat.
2. Uprostřed vesnice na návsi byly postaveny nové objekty nevhodných tvarů (střech), narušující ráz venkovské zástavby. Při nejbližší rekonstrukci je nutné opravit architektonický tvar.
3. Severně od návsi – uprostřed vesnice je nevhodně využíván pozemek k výběhu koní. Je třeba výběhy přemístit mimo zastavěné území a plochu užívat jako zahradu nebo k zástavbě.



### **P1/1 smíšené plochy obytné 0,6970 ha**

---

Změna P1/1 vymezuje na nefunkční část původního areálu zemědělské prvovýroby plochu přestavby s využitím pro bydlení a pro umístění objektů nerušící drobné výroby a služeb s cílem vytvoření přechodového prostoru mezi bydlením a areály zemědělské prvovýroby. Umístění ubytovny není přípustné

### **P1/2 občanské vybavení 0,3703 ha**

---

Změna P1/2 vymezuje na nefunkční část původního areálu zemědělské prvovýroby plochu přestavby s využitím pro občanské vybavení s možností umístění volnorekreačních ploch a využití stávajících objektů pro potřeby obce.

### **P1/3 smíšené plochy obytné 0,1507 ha**

---

Změna P1/3 mění využití původní farské zahrady jako plochu smíšenou obytnou. Plocha je určena pro umístění 1 rodinného domu za těchto podmínek:

- průčelí domu bude na úrovni JZ rohu objektu fary na pozemku 72 k.ú. Lužice u Mostu anebo dále v jižním směru
- min. odstup objektu RD od hranice pozemku činí 6 m,
- prostor mezi budoucím RD a veřejným prostranstvím na pozemku 968/1 k.ú. Lužice u Mostu bude využit jako zahrada rodinného domu bez další doplňkových staveb,
- oplocení z veřejného prostranství na pozemku 968/1 k.ú. Lužice bude zděné s použitím lícových cihel či lomového kamene, vstupní výplně budou dřevěné,
- zastřešení RD bude pálenou keramickou krytinou. Střeška RD ideálně polovalbová se sklonem shodným na objektu parc.č. 72 (fara),
- na ploše lze umístit garáž v souladu s vydaným stavebním povolením.

### **P1/4 bydlení – 0,1020 ha**

---

Změna P1/4 ÚP Lužice navrhuje rozšíření zastavitelné plochy bydlení dle platného územního plánu o dalších 0,1020 ha tak, aby se zde daly umístit rodinné domy podle (v tomto smyslu ucelově provedené) parce.

Podnět je akceptovatelný z hlediska morfologie terénu, případná zástavba sjednotí resp. ukončí v tomto smyslu jižní hranici urbanizovaného území.

<b>ad: Vymezení ploch sídelní zeleně:</b>
-------------------------------------------

#### **Vysoká zeleň – z**

Plochy zeleně jsou zde vyznačeny samostatně. Vzhledem k dlouhé době vzrůstu stromů jsou zvláště a dlouhodobě chráněny jako plochy **nezastavitelné**.

**Izolační pásy** jsou dělicí pruhy vysoké zeleně, tj. husté stromořadí s hustým keřovým podrostem v šíři nejlépe 10 až 20 m, které zcela oddělují sousedící, nesouladné urbanistické formy, a to především opticky, dále izolují proti prachu a v menší míře i akusticky. Zeleň bude co nejvyšší, avšak s ohledem na okna sousedních domů, aby nesnižovala osvětlení místností. Větší zelené pásy u obytných celků je možno využít jako veřejnou zeleň – parkovou úpravu s lavičkami apod. Bude použito domácích dřevin. Pro tyto pásy jsou v ÚPnu vyčleněny samostatné plochy, označené v mapě – z :

#### **Lužice**

**zL1** – pás husté nízké i vysoké zeleně odděluje plochy výrobní od obytných D-L.

**zL2** – zeleň clonící pohledům od severu na výrobní budovy.

**zL3** – plocha veřejné zeleně u hřbitova, podle požadavku obce. Může sloužit i pro rozšíření hřbitova.

**zL4** – zelený pás podél potoka, rozšiřující biokoridor.

**zL5** – park v centru vsi

**zL6** – veřejná zeleň ve zbytkových plochách v JV části vsi v místech potenciálních sesuvů. Napomáhá stabilizovat podloží.

*Plochy zL1, zL2, zL3, zL4 a zL6 aktualizovány podle mapy KN, plocha zL5 je zobrazena jako „stav“.*

### **Svinčice**

**zS1, zS2** – veřejná zeleň doplňující veřejná prostranství ve Svinčicích a kryjí nevhodné stávající prvky.

**zS3** – solitérní zeleň na rozcestí při příjezdu do Svinčic.

**zS4, zS** – vytváří „zelenou“ křižovatku.

**zS5** – odděluje výrobní budovy od obytných ploch.

*Plochy zS1, zS2, zS3 a zS4 aktualizovány podle mapy KN a zobrazeny jako „stav“ s indexem zS.*

*Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje k zastavitelné ploše Z1/2 plochu veřejné zeleně.*

*Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje plochou Z1/3 veřejnou zeleň ke kostelu sv. Augustina.*

## 1D) **Koncepce veřejné infrastruktury**

### PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura je podle SZ dopravní, technická, občanské vybavení a veřejné prostranství.

### **Koncepce dopravy**

#### **Silniční síť**

je na území zastoupena pouze silnicemi třetí třídy. Jsou to:

III/25311

III/25314

III/2574

Silnice třetí třídy nejsou v území vzhledem k charakteru a intenzitě dopravy konfliktní a nevyžadují zásadní směrové ani výškové úpravy, které by byly předmětem řešení územního plánu obce.

*Připojení zastavitelných ploch Z1/1 a Z1/2 na silniční síť je možné výhradně prostřednictvím nové vnitřní komunikace. Jednotlivé pozemky nelze připojit vjezdem na silniční síť přímo.*

#### **Síť místních komunikací**

Nové zastavitelné plochy jsou dobře přístupné ze stávajících místních komunikací. Detailnější řešení jejich obslužných komunikací a příslušných veřejných prostranství bude navrženo studií, schválenou zastupitelstvem.

V případě, že by došlo k zástavbě **D-L1** popř. i na rezervním území **R**, navrhuje se propojení místní obslužné komunikace těchto lokalit až k silnici III/ 25311, aby byly lokality přímo napojeny na směr do Mostu.

*Plocha D-L1 je již realizována, změnou č. 1 ÚP Lužice se rezervní území R vymezuje jako zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2, jejich obslužná komunikace je prodložena resp. připojena k silnici III/25311.*

#### **Místní komunikace v krajině - polní a lesní cesty**

- viz níže v kap. E - „Prostupnost krajiny“.

*Všechny budoucí pozemky zastavitelných ploch Z1/1 a Z1/2 budou napojeny na nové vnitřní komunikace. Pro plochy Z1/1, Z1/2 bude vymezena vnitřní středová komunikace.*

*Min. šířka veřejného prostoru pro umístění místních komunikací činí v případě jednosměrného režimu 6,5 m, v případě obousměrného režimu 8 m.*

#### **Železniční síť**

Železniční doprava není v řešeném území zastoupena.

#### **Hromadná doprava osob**

Vzhledem k docházkové vzdálenosti max. 400 m se doporučuje zrušit autobusovou zastávku jižně od Svinčic (na silnici III/25311) a upravit autobusové linky se zajištěním vždy až do vsi.

#### **Cyklistické a pěší komunikace**

*Změna č. 1 ÚP Lužice umožňuje obnovu původní polní cesty k poutní cestě sv. Blažeje.*

### **Koncepce technické infrastruktury**

Technické sítě jsou pro dnešní zástavbu již zhotoveny, vč. plynofikace.

Jejich rozšíření a umístění pro jednotlivé zastavitelné plochy bude řešit vždy příslušná studie v podrobnějším měřítku a na základě geometrického zaměření lokality. Tato také navrhne potřebné přeložky sítí (na základě podrobného zaměření sítí), a to zejména v případech, kdy trasa vede šikmo přes stavební pozemky nebo paralelně s komunikací, ale daleko od ní (zástavbu by nešlo hospodárně přizpůsobit). Zřejmě se to bude týkat lokalit D- L2 až D-L6.

## Zásobování vodou

---

Zásobování obcí pitnou vodou je v současné době řešeno ze skupinového vodovodu s určením pro hromadné zásobování obyvatel pitnou vodou. Obec Lužice je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Patokryje OP-SK-MO.004 vodovodem OP-SK-MO.004.3. Zdrojem vody je VDJ Lužice velikosti akumulace 1 x 150 m<sup>3</sup> (276,80 / 280,00 m n. m.), do kterého přitéká voda z vodárenské soustavy Přísečnice. Vodovod je v celém rozsahu zástavby bez větších provozních problémů.

Svinčice jsou zásobovány vodou též ze skupinového vodovodu Patokryje OP-SK-MO.004 vodovodem OP-SK-MO.004.2. Zdrojem vody je přívodní řad DN 600 z Vodárenské soustavy Přísečnice. Je nutné rekonstruovat přívodní řad od obce Patokryje.

Na vodovod je napojeno 100 % obyvatel.

Vzhledem k tomu, že stávající vodárenské zařízení je dimenzováno s dostatečnou kapacitou, předpokládá se připojení nově uvažované zástavby na stávající vodovodní rozvody v obcích. V případě potřeby budou do jednotlivých lokalit, určených k zástavbě provedeny nové vodovodní řady, připojené ze stávajících rozvodů.

Velikost akumulace stávajícího vodojemu Lužice 150 m<sup>3</sup> je dostačující i pro akumulaci stálé požární zásoby vody a akumulace pro případ poruchy na přívodním vodárenském zařízení.

Nevznikají žádné požadavky na nové plochy.

Ochranné pásmo vodovodních řadů je do dimenze DN 500 minimálně 1,5 m od líce potrubí a min. 2,5 m od líce potrubí u dimenze nad DN 500.

## Kanalizace

---

Vzhledem k tomu, že stávající stoková síť je dimenzována s dostatečnou kapacitou, předpokládá se připojení nově uvažované zástavby na stávající kanalizační rozvody v obci. V případě potřeby budou do jednotlivých lokalit, určených k zástavbě provedeny nové kanalizační stoky, připojené ze stávajících rozvodů.

### **Lužice:**

má oddílný kanalizační systém K.MIO.007-S.C s čištěním splaškových vod od 94 % trvale bydlících obyvatel na **ČOV Lužice**. Odpadní vody jsou od 6 % trvale bydlících obyvatel akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy údajně na pole.

Kapacita stokové sítě splaškové kanalizace je dostatečná i pro další výhled.

Stávající zařízení MČOV II/k je kapacitně navrženo pro 400 EO. Vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel na výhledový počet 420 a životnosti stávajícího technologického zařízení se navrhuje výhledové provedení intenzifikace stávající ČOV, případně osazení nového zařízení s vyšší účinností. Nová ČOV by byla osazena ve stávajícím oploceném areálu ČOV v těsné vazbě na stávající nádrž. Nároky na nové plochy nevznikají.

Vzhledem k tomu, že současné technologie čištění odpadních vod jsou prováděny jako zakryté, nedochází k rozšíření pásma hygienické ochrany kolem nádrže ČOV.

### **Svinčice:**

Stávající zařízení MČOV II/k je kapacitně navrženo pro 307 EO. Vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel na výhledový počet 90 obyvatel a životnosti stávajícího technologického zařízení se navrhuje osazení nového zařízení. Nová ČOV by byla společná s Lužicemi.

*Zastavitelné plochy a plocha přestavby dle změny č. 1 ÚP Lužice budou připojeny na stávající řady technické infrastruktury, umístění těchto ploch v terénu umožňuje gravitační řešení splaškové kanalizace, rozvoj vodovodní sítě bude ve stávajícím tlakovém pásmu.*

## Dešťová kanalizace

---

*Jednotlivé pozemky všech zastavitelných ploch a plochy přestavby budou mít vlastní jímání dešťových vod, umožňující následné zasakování. Srážkové resp. povrchové vody veřejných prostranství budou zasakovány v navazujících plochách veřejné zeleně.*

## **Energetická koncepce:**

---

Uživatelé dnešních i nových budov budou mít stejně jako dosud možnost výběru z několika zdrojů vytápění: především je zde rozveden plyn, dále elektrické vytápění a další klasické i ekologické způsoby lokálního topení.

### **Elektrické vedení:**

V Lužici jsou nevhodně umístěny trafostanice a jejich přívodní vedení obytnými plochami omezuje výstavbu a je nevhledné. Navrhuje se přemístění trafostanic na okraj zástavby nebo přívodní vysoké napětí vést v zastavěném území pod zemí.

*Zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené změnou č. 1 ÚP Lužice budou napojeny na distribuční síť NN elektro.*

*V případě budoucích úprav vedení VN na území obce Lužice bude nadzemní vedení, pokud to bude technicky možné, uloženo do země, případně bude provedena přeložka distribuční sítě a zrušení úseku nad zastavěným územím, aby se limitovalo nezbytné omezení soukromých majitelů pozemků. Konkrétní řešení v jednotlivých případech bude ponecháno na projednání investora a vedení obce.*

### **Zemní plyn:**

Obě obce mají proveden středotlaký rozvod zemního plynu.

Vzhledem k tomu, že stávající STL síť je dimenzována s dostatečnou kapacitou a rozšíření předpokládaných odběrů ZP je poměrně malé, i ve stávající zástavbě se předpokládá snížení odběru plynu na vytápění postupným zateplováním domků, předpokládá se připojení nově uvažované zástavby na stávající STL rozvody. V případě potřeby budou do jednotlivých lokalit, určených k zástavbě provedeny nové STL rozvody, připojené ze stávajících rozvodů.

*Zastavitelné plochy a plocha přestavby dle změny č. 1 ÚP budou napojeny na stávající STL plynovod obce.*

### **Odpady:**

---

Likvidace tuhého komunálního odpadu je zabezpečena odvozem mimo řešené území, v tomto území se neuvažuje se zřízením skládky ani v budoucnu.

*Plocha přestavby P1/1 umožňuje umístění objektů nerušící drobné výroby a služeb. Nakládání s odpadem bude v tomto případě řešeno v rámci povolení (umístění) této činnosti.*

## **Koncepce občanského vybavení**

Občanská infrastruktura se uvažuje pouze ve smyslu SZ (zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva) – tj. zařízení financovaná zpravidla z veřejných rozpočtů.

V obci zůstává obecní úřad, mateřská škola (ve smíšené obytné zóně), dále kostel a hřbitov. Uvažuje se s **výstavbou sportovního zařízení**, které bude nejvhodnější umístit na pozemku u fotbalového hřiště.

Ostatní zařízení, sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva se zde nevyskytují a s jejich zřízením se neuvažuje. Tato vybavenost se nachází v Mostě a slouží i pro obec Lužici.

Další občanská vybavenost může být zřízena ve smíšených obytných zónách, označených ve výkrese P – fialově (za předpokladu splnění norem – např. dodržení hladiny hluchnosti ve venkovním prostoru apod.), doporučuje se však umístění obč. vybavenosti hlavně v centru vesnic, na návsi.



K ploše hřbitova:

- dnes v obci 153 domácností = hrobů = cca 900 m<sup>2</sup> plocha hřbitova postačí. (podle urb. ukazatelů 6 m<sup>2</sup> na 1 hrob). Dnešní plocha = 2800 m<sup>2</sup>
- max. výhled (dle zastavitelných ploch) 153+100= 250 domácností = hrobů = cca 1500 m<sup>2</sup> plocha hřbitova postačí i v případě, že by došlo k (nepravděpodobnému) zástavbě všech zastavitelných ploch.

Závěr: dnešní plocha hřbitova postačí bez rozšíření i pro budoucí potřeby.

Vzhledem ke skutečnosti, že osazení stávajících hrobů nemá řád, je dnešní plocha nedostačující.

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje prostřednictvím plochy přestavby P1/2 možnost rozvoje občanského vybavení s možností zřízení volnrekreačních ploch a s možností využití stávajících objektů pro potřeby obce.

### **Veřejná prostranství**

jsou uvažována ve smyslu zákona o obcích (v zastavěném území). V mapě jsou vyznačena bíle. Do veřejných prostranství patří i veřejná zeleň. Tyto plochy jsou nezastavitelné.

Každá vesnice má svůj hlavní veřejný prostor, jasně urbanisticky vymezený – **náves**.

**V plochách zastavitelných** budou veřejná prostranství určena studií schválenou zastupitelstvem.

Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy veřejné zeleně jako součást zastavitelné plochy Z1/2 a samostatně Z1/3 ke kostelu sv. Augustina.

## 1E) Koncepce uspořádání krajiny

### Krajinný ráz - estetika krajiny (Viz výkr. č. 1C.)

Krajina lužického katastru patří mezi nejkvalitnější na Mostecku.

Jižní a JV část je pro své výjimečné kvality zařazena do Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Toto území je dále členěno na I. až IV. zónu ochrany a vztahují se na ni příslušné podmínky, vydané pro CHKO.

Ostatní území má též většinou dobrý krajinný ráz, především díky zajímavému reliéfu terénu (pokračování charakteru Českého Středohoří) a zalesněnému pruhu na svazích, který obchází Svinčice.

Pouze v severní a západní části řešeného území je krajina narušena příliš velkými plochami lánů, které jsou proto členěny navrženým stromořadím a dosážením původních stromořadí podél cest a silnic.

*Plocha přestavby P1/1 je umístěna na území CHKO České Středohoří (3. zóna). Přírodní památka Lužické šípky není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena.*

### Vymezení ploch v krajině

V krajině se převážně ponechává dosavadní využití ploch – tj. plochy ZPF (orná půda, louky, pastviny), lesy, vodní plochy. Plochy jsou nezastavitelné a jsou zakresleny v hlavním výkrese.

U vodních ploch západně od Lužice je na plochách označených **R-L1, R-L2** přípustné využití pro **rekreaci**. V kap. **F** je popsáno omezení pro výstavbu nezákladnějšího vybavení pro tuto funkci.

Obnovení původních zřízení nových polních cest, lemovaných **stromořadím** má za cíl vedle zpřístupnění krajiny též zlepšení estetické hodnoty krajinného rázu.

*Součástí změny č. 1 ÚP Lužice je vymezení ploch veřejné zeleně, která je vkládána k zastavitelné ploše Z1/2 a jako plocha Z1/3 ke kostelu sv. Augustina.*

*Změnou č. 1 ÚP Lužice se vymezuje možnost zřízení oboustranné liniové zeleně (stromořadí) podél původní polní cesty k poutní kapli sv. Blažeje.*

Další změnou ve využití krajiny je stanovení minimálních ploch pro zachování ekologické rovnováhy:

### Vymezení ploch pro ÚSES

**Nadregionální prvky** ÚSES ani ochranná pásma nadregionálních biokoridorů do řešeného území nezasahují.

**Prvky ÚSES regionálního významu** 2. ZaD ÚPN VÚC SHP jsou závazně platným nadřazeným územně plánovacím podkladem a vkládají do území následující prvky ÚSES regionálního významu:

**RC 1326** Jánský vrch a Špičák

**RK 587** Zlatník - Jánský vrch

**RK 588** Jánský vrch – Vraník

Biocentra vložena do **RK 587 „Zlatník – Jánský vrch“**:

**LBC Luž 2** Za Zlatníkem

biocentrum je funkční

**LBC Luž 3** Svahy nad Svinčicemi

biocentrum je funkční

**LBC Luž 4** Stráž

biocentrum je funkční s chráněnými druhy

**LBC Luž 5** Klín

biocentrum je funkční s chráněnými druhy

**LBC Luž 6** Pahorek

biocentrum je funkční s chráněnými druhy Biocentra vložena

do **RK 588 „Jánský vrch - Vraník“**:

**LBC Luž 9** Lužické šípky

biocentrum je funkční s chráněnými druhy

**LBC Luž 10** V lese u Lužice

biocentrum je funkční

## **Prvky ÚSES místního významu**

- LBC Luž 1:** Prameniště za Želenickým vrchem - funkční biocentrum  
**LBC Luž 5:** Klín - funkční biocentrum (křížení s regionálním biokoridorem).  
**LBC Luž 7:** Na Blažejí  
**LBC Luž 8:** Lužice I.  
**LBK Luž 1:** trasa je funkční  
**LBK Luž 2:** trasa je uvnitř CHKO funkční, vně CHKO nefunkční.  
**LBK Luž 3:** meandr Srpiny, funkční

**LBK Luž 4:** je veden podél potoka středem Lužice, trasa je funkční. V místech, kde jsou soukromé zahrady se jejich funkce ponechává, ale do vzdálenosti 8 m od potoka je nutno dodržovat režim popsaný v tabulkové části ÚSES. na pozemcích obce či státu a v některých vyznačených pruzích podél potoka se zachovává vysoká veřejná zeleň nebo se doplňuje. I zde je nutno dodržovat režim popsaný v tabulkové části ÚSES.

**LBK Luž 5:** funkční biokoridor umožňující vazbu na Mirošovický les.

V průběhu dalšího postupu uplatňování místního územního systému ekologické stability a při práci s podrobnějšími měřítky je nutno dodržet následující zásady:

- Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter vedené mimo parcelní hranici lze případně upřesnit. Při upřesňování okrajů biocentra nesmí dojít k významnému zmenšení jeho plochy. V žádném případě nesmí dojít ke zmenšení rozlohy biocenter místního významu pod 3 ha.
- Biokoridory, vyžadující velmi často zábor částí parcel, mohou být upřesněny s ohledem na průběh projednání vlastnických vztahů (např. více vpravo, nebo vlevo od vodoteče či polní pěšiny, které tvoří jeho osu). Nesmí však být přesměrovány, nesmí být zúženy pod 15 m u biokoridorů místního významu a pod 40 m u biokoridorů regionálního a nadregionálního významu.
- Konkrétní opatření pro jednotlivé části systému jsou uvedena v tabulkách v příloze „Tabulky prvků územního systému ekologické stability“.
- Mimo vymezený systém ekologické stability lze doporučit posilování interakčního působení okolí a to zejména respektováním veškeré rozptýlené zeleně a péčí o vegetační doprovod komunikací i mimo vybraný systém, doplněním polní cestní sítě vybavené vegetačním doprovodem a pod.

**Změna č. 1 ÚP Lužice zpřesňuje segment regionálního biokoridoru RBK 587 v úseku mezi lokálními biocentry Svinčice a Lužice I.**

## **Prostupnost krajiny**

---

### **Místní komunikace v krajině - polní a lesní cesty (viz výkr. č. 1C.)**

Barevně jsou odlišeny polní a lesní cesty zcela nové, které nejsou vedeny ani v katastrální mapě a navrhuje se pro zpřístupnění krajiny – a to z důvodů polnohospodářských, lesního hospodářství, rekreace formou cyklo- a pěší turistiky. Především propojují přímou cestou sousední vsi a turisticky zajímavé krajinné prvky. Upřednostňuje se přitom trasování po obecních a státních pozemcích. **Nové trasy** cest jsou navrženy z těchto důvodů:

- C1** – napojení cesty z Lužice do Svinčic (původní cesta je dnes přerušena řadou domků)
- C2** – 2. možnost komunikačního pojení Lužické cesty se Svinčicemi
- C3** – komunikace k dnešní zastávce autobusu - objezd ČOV. ostatní část cesty je již zanesena v katastrální mapě. (Doporučuje se však zastávku zrušit – není v docházkové vzdálenosti 400 m od všech ploch Svinčic)
- C4** – jedna z cest směrem na Patokryje propojení umožní vytvoření okruhu pro turistické účely
- C5** – legalizovaná a vhodněji umístěná trasa komunikace, kde evidentně propojení chybí (podle vyjetých kolejí)
- C6, C7** – chybějící úseky okruhu podél lesa mezi Lužicí a Svinčicemi.  
Cestní síť kolem Svinčic (C1 až C7) může zároveň sloužit pro vyjíždky na koních. Z toho důvodu není vhodné zřizovat zde tvrdý povrch.
- C8** – kolmý směr cesty umožní vhodnější parcelizaci pro RD
- C9** – propojení dvou cest přes potok
- C10** - propojení dvou cest u vodní plochy – součást okruhu cyklostezky a turistické trasy

- C11** – komunikační propojení na jihu Lužice  
**C12** - propojení dvou cest pod lesem  
**C13** – prodloužení lesních cest směrem do Dobřčic  
**C14** - propojení cestní sítě za lesem  
**C15, C16** - napojení lesních cest na jižní cestu z Korozluk do Dobřčic  
**C17** – krátké zokruhování stávajících cest **C18, C20** – propojení okruhu C19 se silnicí **C19** – propojení okruhu kolem lesa.  
Cestní síť na jihu katastru je položena v turisticky i ekologicky hodnotné krajině. Obec zde může zřídit i **cyklotrasy** (trasy C10 až C20).  
Nové trasy je třeba prověřit dopravním projektem a zanést do katastrální mapy. Jsou vedeny pokud možno ve spádu do 12% (pro pěší není však podmínkou).

---

#### **Protierozní opatření**

---

Pro toto území nejsou uvažována žádná speciální protierozní opatření. Na největších svazích ZPF jsou travnaté plochy luk, které erozi brání.

Protierozní účinek budou mít též prvky ÚSES: RK-587, LBC-Luž2, LBK-Luž1, LBK-Luž2, LBC-Luž6, LBC-Luž9.

Plochy vysoké zeleně zL3 a zL6 přispějí ke stabilitě území s potenciálními sesuvy. Erozi větrem budou snižovat navržená stromořadí (zakreslená ve výkr. č. 1C).

#### **Ochrana pře povodněmi**

---

V katastru není vyhlášeno záplavové území.

#### **Rekreace v krajině**

---

V krajině (tj. mimo zastavěné území) je přípustná rekreace na jižním břehu rybníků – na plochách zakreslených jako R-L1 a R-L2, a to ve formě přírodního koupaliště a rybaření. Na vrchu a jižní straně těchto přilehlých kopečků je rekreační využití zakázáno z důvodu ochrany vzácných druhů rostlin.

Západně od Svinčic leží lokalita pro individuální rekreaci v chatách R-S1. Zabírá část lesa, ale zástavba chatami bude tak řídká, že funkce lesa zůstane zachována. JV část lesa tvoří izolaci od výrobní plochy V-S1.

#### **Plochy pro dobývání nerostů**

---

V řešeném území se těžba neuvažuje (výhradní ložisko č. 309260000 bylo zrušeno).

## 1F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V hlavním výkrese (1B) jsou plochy graficky odlišeny takto:

- plně vybarvené plochy – kde se ponechává dnešní využití beze změn,
- šrafované plochy přes původní stav – zastavitelná území a plochy přestavby.

Plochy s regulací a popisem v textu jsou označeny takto:

dnešní stav (zástavba): **P-L**  
funkce plochy - vesnice

návrh - zastavitelná území: např. **D-L1**  
funkce plochy - vesnice a pořadové číslo

### STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (urbanistických podmínek)

V obytných plochách, (označených **D**) a obytných smíšených plochách (**P**), a to v zastavitelných plochách i v zastavěném území (pro novostavby a změny staveb) se požaduje:

- Umístění domků na pozemku a parcelizaci určí u lokalit pro více RD studie, u malých lokalit (do 5-ti RD) územní rozhodnutí.
- Výška zástavby: domy budou mít počet podlaží shodný se stávajícím sousedním domem, maximálně 2NP + podkroví (ve svažitém terénu se počet podlaží uvažuje v místě s nejnižším terémem). Na okraji zástavby se připouští pouze přízemní domky (s event. podkrovím).
- Sklon střech 35° - 45°. Jednotná barevnost střešní krytiny se doporučuje v odstínech pálené tašky.

Na plochách pro rekreaci (označených **R-...**) se vyžaduje:

- Výška zástavby: chaty budou přízemní.
- Sklon střech 30° - 45°.
- Hustota zástavby – plochy jsou na převážném území nezastavitelné, max. % zastavění pozemku je uvedeno dále.

Výjimku z těchto urbanistických regulí je možné udělit pouze:

- stavbám projektovaným autorizovanými architekty dle zák. 360/1992 Sb. § 4 ve znění pozd. předp., a to pouze v případech, kdy jde o dominantní, architektonicky významnou stavbu (kostel ap.)
- drobným stavbám, které nejsou z veřejného prostranství, ani z dálkových panoramatických pohledů viditelné.

Návrh změny č. 1 ÚP Lužice vymezuje pro vymezené zastavitelné plochy tyto podmínky:

Obecné podmínky:

- v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude respektován kontext s charakterem okolních ploch zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný vesnický charakter zástavby a urbanistická struktura osídlení,
- hmoty a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin,
- veškeré novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro bydlení budou připojeny na kanalizaci.



Omezení území v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany:

Na celé správní území se vztahuje ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren,
- výškových staveb,
- venkovního vedení VVN a VN,
- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH**

### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Možný způsob využití jednotlivých ploch vyznačených v hlavním výkrese a zde popsán je stanoven podle vyhl. 501/2006 Sb.

**Výstavba** pozemních staveb je možná pouze v zastavěných a zastavitelných územích (s výjimkami, které připouští zákon).

### **PLOCHY BYDLENÍ**

„Nízkopodlažní obytná zástavba venkovského typu“ – rodinné domky - D

**Hlavní využití** těchto ploch je individuální bydlení v rodinných domcích. Dále území zahrnují plochy související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhl.

**Přípustné využití** – možnosti viz v příložené tabulce – jiné funkce jsou přípustné pouze za předpokladu, že nebudou hlukem, prachem, zápachem, architektonickým stylem budovy či jinak rušit funkci bydlení. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy o výměře větší než 500 m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Označení „venkovského typu“ znamená vedle typického tvaru budov a střech, že se zde povoluje i pěstování zahradních plodin a chov domácího zvířectva v malé míře – pro samozásobení.

Maximální intenzita zástavby je dána min. odstupem budov dle vyhl. 501/2006 Sb. § 25.

### **Lužice**

**D-L** – stávající zástavba

**D-L1 až 10** - zastavitelné plochy

D-L10 – Je zde nezbytný podrobný geologický průzkum před zahájením projektové přípravy. Z hlediska zakládání i urbanistického je zde vhodná výstavba jednoduchých soliterních domků.

D-L6 až 9 – v ochranném pásmu elektrického vedení (š = 7 m - vyznačeného v grafické části) nelze stavět. Zde je možné využití pouze jako dvorek či zahrada s výškou keřů max. 3m. Lokalita D-L6 je navíc omezena bezpečnostním pásmem plynovodu.

Změnou č. 1 ÚP Lužice byly realizované části ploch bydlení vypuštěny resp. zobrazeny jako "stav":

		převedeno do ZÚ	zbývající výměra v ha
	<b>zastavitelné plochy</b>		
D-L1	obytná nízkopodlažní zástavba	vypuštěna	
D-L2	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,6904
D-L3	obytná nízkopodlažní zástavba		celá
D-L4	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,0813
D-L5	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,0523
D-L6	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,2092
D-L7	obytná nízkopodlažní zástavba		celá
D-L8	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,7009
D-L9	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,7901
D-L10	obytná nízkopodlažní zástavba	část	0,1159

### Svinčice

**D-S** – stávající zástavba

**D-S1 až 3** - zastavitelné plochy.

Lok. D-S1 a D-S3 doplní prstenec po obvodu vísky.

Změnou č. 1 ÚP Lužice byla aktualizována velikost ploch D-S1 – nevyužitá plocha činí 0,0943 ha.

## PLOCHY REKREACE

"Rekreace" - R

Plochy vyhrazené pro rekreaci, s omezenou možností zástavby pouze s minimálním stavebním příslušenstvím je:

**R-L1** – přírodní travnatá plocha.

**Přípustné využití** – sezónní koupání ve volné přírodě, vč. vybavení.

**Podmínečně přípustné využití** – max. 1 stavba pro sociální zařízení přírodního koupaliště, a to do 25 m<sup>2</sup> Pz, povrchy objektu budou z přírodních materiálů.

**R-L2** – přírodní travnatá plocha.

**Přípustné využití** – plocha pro rekreaci a sport

**Podmínečně přípustné využití** – max. 1 stavba a to do 75 m<sup>2</sup> Pz, povrchy objektu budou z přírodních materiálů. Dále sportovní hřiště do 350 m<sup>2</sup>.

**R-S1** – chatová osada u Svinčic.

**Přípustné využití** – přízemní chaty o max. velikosti 25 m<sup>2</sup>, střechy podle kap. „Stanovení základních podmínek prostorového uspořádání“ – viz výše. Hustota zástavby: plocha zastavěná bude max. 3% z plochy parcely.

Plochy rekreace mohou zahrnovat pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše ni v jejím okolí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje prostřednictvím plochy přestavby P1/2 možnost rozvoje občanského vybavení s možností zřízení volnerekreačních ploch a s možností využití stávajících objektů pro potřeby obce.

Další plochy občanské vybavenosti nejsou samostatně vymezeny. Občanské vybavení je možné umístit do ploch obytných smíšených, podobně jako je již obecní úřad, mateřská škola. Výjimku tvoří kostel a hřbitov – funkce, které jsou s jinými nezaměnitelné.

Dále je zde plocha:

**S-L** – plocha fotbalového hřiště.

**Přípustné využití** - pro tělovýchovu a sport.

**Podmínečně přípustné využití** – U hřiště (S-L) se povoluje stavba občanské vybavenosti pro sport max. do 600 m<sup>2</sup> Pz související se sportovní plochou. Dále související dopravní a technická infrastruktura.

Plocha je omezena ÚSES – lokálním biocentrem, plochou zeleně zL4 podél potoka.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Definice a využití je stanoveno v §34 v zákoně o obcích. Do veřejného prostranství patří: návsi, ulice, chodníky, místní komunikace v zastavěném a zastavitelném území a komunikace zpřístupňující 2 čp. a více, ostatní podzemní infrastruktura. Dále veřejně přístupná zeleň (parky, stromořadí, solitérní stromy) – v hlavním výkrese zakresleno zeleně. Slouží obecnému užívání a plochy jsou přístupné všem.

V zastavěném území - v hlavním výkrese jsou veřejná prostranství označena bíle. Jsou ohraničena po obvodě tzv. uličními čarami.

V zastavitelných lokalitách bude poloha veřejných prostranství a jejich členění navrženo studií schválenou zastupitelstvem.

Budou vždy veřejně prospěšným opatřením. Veřejná prostranství jsou budovami **nezastavitelná**.

**Technické sítě** se v plochách veřejných prostranství mohou vést pouze pod terénem.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

„Smíšené plochy obytné, (vč. služeb, drobného podnikání)“ – P

**Hlavní využití:** bydlení, zejména v rodinných domcích.

**Přípustné využití:** pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území: například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území provozovny pro služby, drobné podnikání, občanské vybavení, které zejména hygienicky (hlukem, znečišťováním ovzduší apod.) neruší funkci bydlení a není s ní v etickém rozporu.

**Podmínečně přípustné využití** – pozemky staveb pro rodinnou rekreaci („chalupy“), pokud budou splňovat výše předepsané urbanistické podmínky

Maximální intenzita zástavby je dána min. odstupem budov dle vyhl. 501/2006 Sb. § 25.

### **Lužice**

**P-L** – stávající zástavba

**P-L1** – plocha k přestavbě nevyužitých – dříve výrobních ploch na smíšenou obytnou funkci a zastavitelná plocha severním směrem (přípustné rozšíření sousední P-L).

### **Svinčice**

**P-S** – stávající zástavba. (Podmínka pro jednotný vzhled budov platí i pro stavební úpravu střech v západě od návsi.)

**P-S1 a 2** – zastavitelné plochy.

P-S1 – na severním okraji (ohraničení návsi) se dodrží stavební čára daná sousedním stávajícím domem.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

V řešeném území se vyskytují pouze stávající silnice III. třídy. Poloha je stabilizovaná a bez nároků na změny či rozšíření.

Místní obslužné komunikace v zastavěném území jsou obsahem veřejných prostranství. Polní a lesní cesty jsou popsány v kap. Prostupnost krajiny.

*Změnou č. 1 se jako součást ploch dopravní infrastruktury vymezují plochy specifické. Jedná se o účelové komunikace, zajišťující přístupnost zemědělských ploch a lesních ploch.*

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Technickou vybavenost jednotl. obytných lokalit obsahují přímo tyto plochy. Plochy a trasy pro novou technickou infrastrukturu se nevymezují.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**Podmínky prostorového uspořádání:**

**V plochách pro výrobu (označených V) se požaduje:**

- Výška zástavby: Maximální výška fasád budov (okapní římsy) je stanovena na 7 m, max. výška hřebene 11 m. (ve svažitém terénu se počet podlaží uvažuje v místě s nejnižším terénem).
- Sklon střech u staveb s fasádou (tj. výškou okapní římsy) vyšší než 4 m se požaduje sklon střech 30° - 45°. Jednotná barevnost střešní krytiny se doporučuje v odstínech pálené tašky.

Na objektech je zakázáno používat větší nenatřené kovové světlé plochy.

**ZASTAVĚNÉ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ OBECNĚ:**

**Hlavní využití** Je zde možno umístit průmyslovou nebo zemědělskou výrobu či sklady, které nezatěžují okolí zóny hygienicky. Jmenovitě to jsou výroby a provozy neuvedené v příl. 1 zákona č. 100/2001 Sb. ve znění pozd. předp. Pokud se jedná o výrobu v zákoně uvedenou, je možné ji v těchto územích umístit pouze za podmínky kladného vyhodnocení z hlediska působení na životní prostředí (SEA / EIA).

**Podmínečně přípustné** živočišná výroba, pokud „plán zavedení zásad správné zemědělské praxe“ prokáže, že negativně neovlivňuje sousední funkci bydlení. Pokud se jedná o výrobu uvedenou v zákonu č. 100/2001 v příl. 1, je možné ji v těchto územích umístit pouze za podmínky kladného vyhodnocení z hlediska působení na životní prostředí (SEA / EIA).

**V-L** – Sz část Lužice. Objekty plechových hal, narušujících svým charakterem prostředí sousedních obytných ploch (ležících jižně a JV) budou pohledově zakryty vysokou zelení a při stavební změně sníženy a upraveny podle výše popsaných podmínek prostorového uspořádání.

**V-S** – výrobní plocha na jihu Svinčic.

**V-Sx** – plechová hala stojící na jihu Svinčic bude pohledově zakryta vysokou zelení a při stavební změně upravena podle výše popsaných podmínek prostorového uspořádání.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

V území jsou zakresleny pouze dnešní plochy vodních ploch a vodotečí:

- Lužická přehrada I a přeliv přehrady
- II Lužický potok
- Dobřický potok

**Přípustné využití** – chov ryb, sezónní koupání ve volné přírodě.

Vodní plochy i potok jsou součástí ÚSES a vztahuje se na ně režim popsáný v kapitole a tabulkách ÚSES.

Betonové nádrže ve Svinčicích na návsi a v SV části Lužic, sloužící jako požární nádrže, se doporučuje upravit a zkultivovat (ozeleněním břehů ap.)

Nové vodní plochy se nenavrhují.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

jsou ZPF (orná půda, trvalé travní porosty, vč. polních cest, zahrady), **s výjimkou staveb** pro zemědělství.

Zemědělské plochy = plochy ZPF zůstávají v původním rozsahu, s výjimkou stanovených zastavitelných ploch, obnovy polních cest se stromořadím a ploch ÚSES.

Ve výkrese jsou graficky odlišeny plochy orné půdy, zatravněné plochy (luk a pastvin) a zahrad. Travnaté plochy na svažitéch místech je možné využívat jako ornou půdu jen se souhlasem přísl. úřadů, posuzujících ochranu ZPF a erozi půd.

Jde o plochy nezastavitelné.

## **PLOCHY LESNÍ**

Jsou beze změn. Lesy v plochách ÚSES se doporučuje přeřadit do lesů zvláštního určení podle zák. o lesích.

Jde o plochy nezastavitelné (s výjimkou části lesa v rekreační ploše RS1).

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

jsou plochy nezastavitelné.

**Plochy ÚSES** - zakreslené plochy biocenter a biokoridorů

**Hlavní využití** – Tyto plochy slouží pouze k základnímu zachování ekologické rovnováhy a nesmí být využívány k žádným jiným účelům, jejich funkce nesmí být narušována ani nevhodnými činnostmi v sousedství (znečišťování ovzduší hlukem, půdy chemizací ap.)

**Podmínečně přípustné využití** - Plochy územního systému ekologické stability se mohou využívat k jiným účelům, než je hlavní cíl (tj. zachování rovnováhy v přírodě), jen pokud to připouští návrh opatření příslušného prvku, uvedený v tabulkách v příloze „Tabulky prvků územního systému ekologické stability“.

**Plochy 1. zóny CHKO** – jsou zakreslené ve výkrese. Podmínky jsou dané zákonem o ochraně přírody.

## **PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ**

V území se těžba neuvažuje.

## **PLOCHY ZELENĚ**

Vedle ploch ÚSES a lesa zde jsou stanoveny:

- a) **pásky a plochy vysoké zeleně**, oddělující vizuálně a částečně i hygienicky plochy s odlišnou funkcí a dotvářející urbanismus venkova. Tyto plochy jsou zakreslené v hlavním výkrese a podrobně popsány výše v kap. „Vymezení systému sídelní zeleně“.  
Tyto plochy jsou nezastavitelné a podmiňují využívání ploch s architektonicky vadnými objekty, které cloní.

**Přípustné využití** – plochy vyhrazené pouze pro zeleň s funkcí izolačních pásů, tj. husté stromořadí s hustým keřovým podrostem. Širší zelené pásy u obytných celků je možno využít jako veřejnou zeleň – pro parkovou úpravu.



b) **stromořadí** podél komunikací a hranic pozemků v krajině, kterou tak prostorově člení. Jsou zakresleny ve výkr. č. 1C.

Návrh změny č. 1 ÚP Lužice vymezuje pro vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby tyto podmínky:

#### **Plocha Z1/1, Z1/2:**

#### **D – bydlení**

##### **Hlavní využití plochy:**

- venkovské bydlení v rodinných domech.

##### **Přípustné využití plochy:**

- stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných domů,
- místní komunikace, odstavňá a parkovací stání, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- související technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití plochy:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

##### **Podmíněně přípustné využití plochy:**

- není stanoveno.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost pozemku rodinného domu zastavitelné plochy činí Z1/1 činí 1000 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost pozemku rodinného domu zastavitelné plochy činí Z1/2 činí 1200 m<sup>2</sup>,
- dělením parcel nesmí být pozemek původního rodinného domu snížen pod 800 m<sup>2</sup>,
- na pozemek rodinného domu lze umístit vždy 1 izolovaný rodinný dům pro jednoho uživatele, ve vnitřním uspořádání max. pro 2 bytové jednotky,
- koeficient zastavění pozemku zastavitelných ploch a ploch přestavby max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku),
- intenzita využití pozemků zastavitelných ploch a ploch přestavby – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku),
- výškové uspořádání: přízemí a obytné podkroví, max. výška stavby nad původním terénem 7,8 m,
- zastřešení šikmou střechou v pravidelných tvarech sedlové, valbové střechy a odvozených kombinací, zastřešení krytinou v charakteristickém odstínu pálené keramické krytiny se sklonem 24 – 40°,
- podélná osa zastřešení bude souběžná s horizontálním směrem terénu,
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavňým stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku rodinného domu)

#### **Plocha P1/2**

#### **OV – plochy občanského vybavení**

##### **Hlavní využití plochy:**

- občanská vybavenost pro potřeby obce

##### **Přípustné využití:**

- provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.

- venkovní volnorekreační plochy
- plochy veřejných prostranství
- parková (veřejná) zeleň
- vodní toky a vodní plochy.

**Nepřípustné využití plochy:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející,
- ubytovny.

**Podmíněně přípustné využití plochy:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou nestanoveny

**Plocha P1/1, P1/3**

---

**P – plochy smíšené obytné**

**Hlavní využití plochy:**

- venkovské bydlení v rodinných domech,
- stavby nerušící výroby a služeb.

**Přípustné využití plochy:**

- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby pro maloobchodní prodej a služby,
- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.).

**Nepřípustné využití plochy:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející,
- ubytovny.

**Podmíněně přípustné využití plochy:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání P1/1:**

- pozemky, navazující na stávající plochy výroby a skladování nebudou určeny pro bydlení,
- vyloučení činností, vyžadujících dopravní obsluhu vozidel nad 3,5 t,
- odstavení a parkování vozidel výhradně na vlastním pozemku,
- výškové uspořádání: přízemí a obytné podkroví, max. výška stavby nad původním terénem 7,8 m,
- zastřešení šikmou střechou v pravidelných tvarech sedlové, valbové střechy a odvozených kombinací, zastřešení krytinou v charakteristickém odstínu pálené keramické krytiny se sklonem 24 – 40°,
- podélná osa zastřešení bude souběžná s horizontálním směrem terénu.

**Podmínky prostorového uspořádání P1/3:**

- plocha určena pro umístění jednoho rodinného domu (RD)
- průčelí RD bude na úrovni JZ rohu objektu fary na pozemku 72 k.ú. Lužice u Mostu anebo dále v jižním směru
- min. odstup objektu RD od hranice pozemku činí 6 m,
- prostor mezi budoucím RD a veřejným prostranstvím na pozemku 968/1 k.ú. Lužice u Mostu bude využit jako zahrada rodinného domu bez další doplňkových staveb,

- oplocení z veřejného prostranství na pozemku 986/1 k.ú. Lužice bude zděné s použitím lícových cihel či lomového kamene, vstupní výplně budou dřevěné,
- zastřešení RD bude pálenou keramickou krytinou. Střecha RD ideálně polovalbová se sklonem shodným na objektu parc.č. 72 (fara),
- na ploše P1/3 lze umístit garáž podle platného stavebního povolení.

### **plochy dopravy a veřejných prostranství – veřejná zeleň**

#### **Hlavní využití plochy:**

- plochy veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně.

#### **Přípustné využití plochy:**

- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, altány, dětská hřiště, přenosné konstrukce apod.),
- sportovní hřiště nezastřešená,
- drobná architektura církevního významu, informačního systému,
- hygienická zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

#### **Podmíněně přípustné využití plochy:**

- není stanoveno.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby přípustného využití – max. výška nad původním terénem 4 m.

### **1G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### **- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:**

Jako veřejně prospěšné stavby se nenavrhují žádné komunikace. Silniční síť nevyžaduje žádných úprav a důležitější cesty, tj. spojující přímo sousední vesnice, jsou již zaneseny v katastrální mapě.

#### **– TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:**

Jako veřejně prospěšné se nenavrhují žádné stavby.

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

- VPS V1 – sanace prostoru poutní kaple sv. Blažeje

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje tato veřejně prospěšná opatření:

- VPO K1 – segment regionálního biokoridoru RBK 587
- VPO K2 – stromořadí k poutní kapli

K založení těchto VPO lze práva k pozemkům odejmout či omezit.

#### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Jako VPO se vymezuje celý územní systém ekologické stability, zakreslený v hlavním výrese i ve výk. č. 1D a popsany v kap. E.

## **1H) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Jako VPO se vymezují stávající **veřejná prostranství** i dodatečně navržená podrobnější dokumentací v zastavitelných plochách.

## **1I) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

jsou uvedeny na konci této textové části.

## **2A) Vymezení ploch územních rezerv**

~~Územní rezervou je plocha na severu Lužice, označená R. Plochu bude možno zastavět přízemními rodinnými domky až po vyčerpání kapacit zastavitelných ploch D-L1 až D-L10. Její součástí je propojení místní obslužné komunikace se silnicí JZ směrem.~~

## **2B) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Obec Lužice nepodmiňuje žádné plochy výstavby či přestavby vypracováním územní studie. Doporučuje se však pro území, kde je více než 5 RD, před zahájením výstavby zpracovat studii celé lokality, schválenou zastupitelstvem obce.

## **2C) Vymezení ploch, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití**

Obec Lužice nepodmiňuje žádné plochy výstavby či přestavby vypracováním regulačního plánu.

## **2D) Pořadí změn v území (etapizace)**

Postup výstavby RD bude v souladu se zákonem 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu §4:

- ~~1. Doporučuje se upřednostňovat dostavbu a regeneraci v zastavěném území, a to z důvodů hospodárných (náklady na připojení na infrastrukturu) i urbanistického zkvalitnění současné zástavby: Jedná se o lokality D-L1, D-L7, D-L9, P-L1, D-S2, D-S3, P-S1, P-S2.~~
- ~~2. Po vyčerpání možností na plochách vhodných k danému účelu v zástavbě je vhodné při stoupení k výstavbě na zastavitelných plochách mimo zastavěné území s nižší kvalitou půd (tř. ochrany 3 až 5). Zde je nutno dodržet postupné zastavování ploch směrem od již provedené zástavby, tedy vždy půjde o pozemky sousedící s již provedenou výstavbou: P-L1, D-L2, D-L3, D-L5, D-L6, D-L10, D-S1.~~
- ~~3. Teprve po zastavění výše popsaných ploch se doporučuje zastavět plochy s kvalitním ZPF a navazující na již zastavěné parcely v zastavitelném území: D-L4.~~
- ~~4. Plochy označené jako rezerva R lze zastavět až jako poslední – po využití všech zastavitelných ploch.~~

*Ve vztahu k naplnění zásadních rozvojových ploch se stanovení pořadí změn v území – etapizace vypouští.*

*Změnou č. 1 ÚP Lužice je rezerva R nahrazena zastavitelnými plochami z1/1 a z1/2.*

**2E) Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat projekt jen autorizovaný architekt**

Ve smyslu zák.360 / 1992 §18 a) se stanoví jako stavby architektonicky a urbanisticky významné stavby vyšší než 12 m (dominanty aj. stavby viditelné z širšího okolí), včetně generální opravy kostela a dále stavby v CHKO.

**Text úplného znění ÚP Lužice obsahuje 28 listů dle následujícího obsahu:**

	strana
Základní údaje.....	2
Seznam použitých zkratk ..... 3	3
1A vymezení zastavěného území.....	4
1B koncepce rozvoje území obce	
koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	5
1C urbanistická koncepce	
vymezení zastavitelných ploch	
vymezení ploch přestavby	
vymezení systému sídelní zeleně .....	6
1D koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování	
koncepce dopravy	
koncepce technické infrastruktury	
koncepce občanského vybavení	
veřejná prostranství.....	11
1E koncepce uspořádání krajiny	
vymezení ploch pro ÚSES)	
plochy pro dobývání nerostů .....	15
1F podmínky pro využití jednotlivých ploch .....	18
1G vymezení veřejně prospěšných staveb	
veřejně prospěšných opatření.....	26
1H vymezení dalších VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	27
1I údaje o počtu listů územního plánu a výkresů .....	27
2A vymezení ploch územních rezerv .....	27
2B vymezení ploch, ve kterých je prověření územní studií podmínkou .....	27
2C. vymezení ploch, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou .....	27
2D. pořadí změn v území (etapizace) .....	27
2E. architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.....	28

**Grafická část úplného znění ÚP Lužice obsahuje:**

- 1A základní členění území
- 1B hlavní výkres
- 1D veřejně prospěšná opatření