



Územní plán Lužice

Změna č. 1 územního plánu

Datum zpracování: únor 2022

Základní údaje

Název dokumentace:	Změna č. 1 územního plánu Lužice
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Mostu, odbor rozvoje a dotací, Ing. arch. Michaela Čejková
Určený zastupitel:	Jindřich John, starosta obce
Zpracovatel:	Ing. arch. Ladislav Komrska, autorizovaný architekt, č. autorizace 02748

Seznam použitých zkratek

BPEJ	-	bonitní půdně ekologická jednotka
KC	-	krajinný celek
m.č.	-	místní část
MÚK	-	mimoúrovňová křižovatka
NN	-	nízké napětí
ORP	-	obec s rozšířenou působností
OV	-	občanská vybavenost
RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VVTL	-	velmi vysoký tlak
ZaD ÚP VÚC SHP	-	změny a doplňky územního plánu Velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚK	-	zastupitelstvo Ústeckého kraje

1A) Vymezení zastavěného území

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
- 1d - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres změny č. 1
- 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 1

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

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce je stanovena platným územním plánem.

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 31.12.2020.

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.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle rozvoje obce, rozvojové směry, dopravní, energetické ani vodohospodářské zásady nejsou změnou změněny.

Koncepce ochrany hodnot obce

Změny v území nemění koncepci rozvoje území obce, ochranu ani rozvoj jejích hodnot. Ve všech případech se jedná rozvoj území v prostoru (sektoru) vymezeném platným územním plánem a v intenzitě, odpovídající dynamice naplňování ÚP Lužice

Posice jádrových ploch obce a jejich místních částí, se nemění. Změnou č.1 ÚP Lužice nejsou hodnoty obce, vnitřní i vnější prostorové vztahy narušeny. Změna územního plánu nezasahuje do hodnotných přírodních útvarů.

1C) Urbanistická koncepce

Ad: Návrh urbanistické koncepce:

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 Mostecká a jedinečného prostoru Českého Středoohoří, 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 vymezuje tyto změny v území:

Celkový přehled:

		výměra v ha
	zastavitelné plochy	
Z1/1	bydlení	1,5151
Z1/2	bydlení	2,7582
	plochy přestavby	
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
	plochy veřejné zeleně	
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232
	součet	5,9843

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

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 m².

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,

kteřou 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 m².

ad: Vymezení ploch přestavby:

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. Střecha 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 účelově provedené) parce.

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

ad: Vymezení ploch veřejné zeleně:

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

Koncepce dopravy

Silniční doprava

Není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena. 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.

Místní komunikace

Plocha přestavby P1/1 bude napojena na stávající místní komunikace.

Všechny budoucí pozemky zastavitelných ploch 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.

Cyklistické a pěší komunikace

Systém stávajících i navržených pěších a cyklo komunikací není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčen. Změna č. 1 ÚP Lužice umožňuje obnovu původní polní cesty k poutní cestě sv. Blažeje.

Koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou, kanalizace

Zastavitelné plochy a plocha přestavby 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:

Elektrické vedení a zařízení

Zastavitelné plochy a plochy přestavby 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

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

Odpady

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

Koncepce občanského vybavení není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena.

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

Veřejná prostranství

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

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

Vymazání ploch v krajině

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.

Vymezení ploch pro ÚSES

Změna č. 1 ÚP Lužice akceptuje regionální ÚSES dle platného ÚP Lužice.

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

Změnou č. 1 ÚP Lužice se systém lokálního ÚSES nemění.

Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Nejsou změnou č. 1 ÚP Lužice dotčeny

Plochy pro dobývání nerostů

Opatření a limity využití území, vyplývající z Horního zákona, nejsou změnou č.1 ÚP Lužice dotčeny.

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

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,
- hmota 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.

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, odstavná 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 m²,
- minimální velikost pozemku rodinného domu zastavitelné plochy činí Z1/2 činí 1200 m²,
- dělením parcel nesmí být pozemek původního rodinného domu snížen pod 800 m²,
- 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 odstavným 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

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.

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

Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou změnou č. 1 ÚP Lužice vymezeny.

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

Textová část změny č. 1 ÚP Lužice obsahuje 11 listů dle následujícího obsahu:

	strana
Základní údaje	3
Seznam použitých zkratek	3
1A vymezení zastavěného území	3
1B koncepce rozvoje území obce	
koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	4
1C urbanistická koncepce	
vymezení zastavitelných ploch	
vymezení ploch přestavby	
vymezení systému sídelní zeleně	6
1D koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	
koncepce dopravy	
koncepce technické infrastruktury	
koncepce občanského vybavení	
veřejná prostranství	7
1E koncepce uspořádání krajiny	
vymezení ploch pro ÚSES)	
plochy pro dobývání nerostů	7
1F podmínky pro využití jednotlivých ploch	8
1G vymezení veřejně prospěšných staveb	
veřejně prospěšných opatření	11
1H vymezení dalších VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo	11
1I údaje o počtu listů územního plánu a výkresů	11

Grafická část změny č. 1 ÚP Lužice obsahuje:

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

2A) Vymezení ploch územních rezerv

Změnou č. 1 ÚP Lužice se plochy územních rezerv nevymezují.

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

Změnou č. 1 ÚP Lužice se plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nevymezují.

2D) Pořadí změn v území (etapizace)

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.



Územní plán Lužice

Odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu

Datum zpracování: únor 2022

Textová část odůvodnění změny č. 1 ÚP Lužice obsahuje:

strana

1.	Postup při pořízení územního plánu	15
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2.a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	17
2.b)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	43
2.c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	44
2.d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	47
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3.a)	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	48
3.b)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	48
3.c)	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	48
3.d)	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	48
3.e)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	49
3.f)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby Vymezení zastavitelných ploch	72
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4.a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...	76
4.b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	77
4.c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	77
4.d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	78
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	83
	(viz příloha č. 1)	
6.	Vyhodnocení připomínek	83
	(viz příloha č. 2)	

Grafická část odůvodnění změny č. 1 ÚP Lužice obsahuje:

2A	Koordinační výkres
2B	Výkres širších vztahů
2D	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1.) Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Lužice

Zadání změny č. 1 územního plánu Lužice (dále „změny č. 1 ÚP Lužice“) bylo schváleno zastupitelstvem obce Lužice v 28. 05. 2018 - § 47 resp. 55a zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), tj. pořízení změny územního plánu zkráceným postupem. Určeným zastupitelem byl schválen starosta obce, Ing. Radek Stehlík, v průběhu pořizování proběhly volby do obecních zastupitelstev a určeným zastupitelem byl dále starosta Jindřich John, pořizovatelem je Ing. ach. Michaela Čejková (roz. Nosková). Zhotovitelem Změny č. 1 Územního plánu Lužice je Ing. arch. Ladislav Komrska. Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který posoudil návrh zadání změny územního plánu podle § 10i odstavce 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, nebylo nutno posoudit Změnu č. 1 Územního plánu Lužice z hlediska vlivu na životní prostředí (stanovisko č. j. 1699/ZPZ/2018/SEA ze dne 9. 5. 2018). Na základě schváleného obsahu změny byl vypracován Návrh změny č. 1 Územního plánu Lužice, který byl projednán v souladu s § 52 a §55b zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon) v platném znění. Místo a čas veřejného projednání Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lužice oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou – vyvěšeno 07. 06. 2019, sejmuto 25. 07. 2019. Veřejné projednání se konalo dne 18. 07. 2019 od 16:30 hod. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci, pro kterou je pořizováno, byl termín konání veřejného projednání oznámen jednotlivě. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, mohli nejpozději do 7 dnů (tj. do 25. 07. 2019) ode dne veřejného projednání podat námítky. Ve stejné lhůtě mohl každý, včetně sousedních obcí uplatnit své připomínky a dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska. Ve stanovené lhůtě bylo podáno 107 námítek a 11 připomínek k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lužice. Dne 22. 04. 2020 rozeslal pořizovatel dotčeným orgánům žádost o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek. Dne 27. 7. 2020 bylo pořizovateli doručeno negativní stanovisko ohledně souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Dne 09. 12. 2020 byla odeslána žádost o vydání nového stanoviska z hlediska zajištění koordinace, využívání území... Dne 07. 01. 2021 bylo pořizovateli doručeno stanovisko z Krajského úřadu Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu (č. j. KUUK/000890/2021), které potvrdilo odstranění nedostatků. Z rozhodnutí o námítkách vyplynula potřeba podstatné úpravy návrhu Změny č. 1 a byl stanoven termín opakovaného veřejného projednání na 21. 04. 2021 od 16:00 u budovy obecního úřadu Lužice (z důvodu v té době platných vládních usnesení nebylo možné konat veřejné projednání ve vnitřních prostorách). Ze stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny (č.j. KUUK/032019/2021, ze dne 03. 03. 2021, doručeno dne 05. 03. 2021) vyplývá, že lze vyloučit možnost, že Změna č. 1 bude mít významný vliv na předmět ochrany v územní působnosti Krajské úřadu Ústeckého kraje. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci, pro kterou je pořizováno, byl termín konání opakovaného veřejného projednání oznámen jednotlivě. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, mohli nejpozději do 7 dnů (tj. do 28. 04. 2021) ode dne opakovaného veřejného projednání podat námítky. Ve stejné lhůtě mohl každý, včetně sousedních obcí uplatnit své připomínky a dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska. Ve stanovené lhůtě byly podány 4 námítky a 52 připomínek k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lužice. Dne 24. 05. 2021 rozeslal pořizovatel dotčeným orgánům žádost o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek.

Protože nedošlo na základě výsledku opakovaného veřejného projednání k podstatné úpravě Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lužice, pořizovatel přezkoumal, zda Návrh změny č. 1 Územního plánu Lužice není v rozporu se stavebním zákonem a s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Poté předložil Návrh Změny č. 1 Územního plánu Lužice společně s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce Lužice k vydání.

Schválení Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lužice mělo proběhnout na veřejném zasedání zastupitelstva obce Lužice dne 29. 7. 2021. Den před jednáním zastupitelstva, tj. 28. 7. 2021 podali zastupitelé opoziční strany (Občané městu, město občanům), včetně všech náhradníků na mandát zastupitele, písemné rezignace na funkci zastupitele obce Lužice. Tímto rozhodnutím došlo k poklesu počtu členů zastupitelstva obce Lužice na čtyři, což bylo pod minimální hranici počtu členů zastupitelstva, která je pět členů, tudíž nebylo zastupitelstvo obce Lužice usnášeníschopné. Na základě rezignace členů zastupitelstva se dne 11. 12. 2021 konaly nové komunální volby a dne 5. 1. 2022 proběhlo ustavující zastupitelstvo obce.

Vzhledem k tomu, že v období mezi původně plánovaným schvalováním územního plánu a ustavujícím zastupitelstvem, se stala závaznou Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje (1. 9. 2021), vyhodnotil

zpracovatel územního plánu dodatečně soulad Návrhu změny č.1 územního plánu Lužice s Aktualizací č. 4 PUR ČR. Protože se však Návrhem změny č. 1 Územního plánu Lužice nemění koncepce obce a Aktualizace č. 4 nemá vliv na pořizovanou změnu, konstatoval pořizovatel změny územního plánu, že Návrh změny č. 1 územního plánu Lužice lze předložit zastupitelstvu obce ke schválení.

V tomto období rovněž z důvodu skončení pracovního poměru ukončila činnost pořizovatelky územního plánu Ing. Arch. Michala Čejková (roz. Nosková). Poslední zákonem stanovené úkony od schválení v zastupitelstvu do nabytí účinnosti změny zajišťovala Ing. Iva Mazurová.

Zastupitelstvo obce Lužice ověřilo, že Změna č. 1 Územního plánu Lužice není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje a dále, že nebyly řešeny rozpory. Zastupitelstvo obce Lužice následně schválilo usnesením č. 01/15/22 ze dne 18.1.2022 vydání Změny č. 1 Územního plánu Lužice.

2.) Výsledek přezkoumání změny č. 1 územního plánu Lužice

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 ÚP Lužice v rozsahu a obsahu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Výsledek přezkoumání změny č. 1 územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona je provedeno v následující kapitolách 2a), 2b), 2c) a 2d) textové části Odůvodnění změny č. 1 ÚP Lužice.

Změna č. 1 územního plánu Lužice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V řešení změny č. 1 ÚP jsou, podobně jako v územním plánu, v souladu s § 3, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 využity možnosti podrobnějšího členění ploch v zastaveném i nezastaveném území.

2.a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5. (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021)

Územní plán respektuje Politiku územního rozvoje ČR, schválenou Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění:

- Aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- Aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- a Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,

zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Ad) Republikové priority

Při řešení návrhu změny č. 1 ÚP Lužice jsou rozhodující zvýrazněné kapitoly republikových priorit:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Komentář:

Změnou č. 1 ÚP Lužice nejsou přírodní, civilizační a kulturní hodnoty dotčeny (viz výroková část). Změna č. 1 vymezuje k zastavitelným plochám plochy sídelní (veřejné) zeleně, její posice a rozsah vychází z analýzy uspořádání svahů (teras) údolní nivy Lužického potoka. Rozvojové plochy jsou umístěny jednoznačně mimo jádrové plochy obce a navazující skupinu historických staveb směřujících k návrší s kostelem sv. Augustina.

Změna č. 1 ÚP Lužice současně zavádí pro rozvojové plochy požadavky prostorové regulace s cílem uzavření prostoru obce zástavbou s identickými prvky původní venkovské architektury.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář:

Ochrana přírody a krajiny je zevrubně analyzována a ochráněna před znehodnocením. Životní úroveň obyvatel řešeného území je v regionálním měřítku jedinečná – viz dále vyhodnocená dynamika rozvoje obce. Hospodářský rozvoj je úmyslně korigován přeměnou zbytné plochy zemědělské prvovýroby (dnes devastované území) na plochy smíšené obytné (plocha P1/1) s cílem instalovat do obce pouze drobnou a řemeslnou výrobu bez vnějších dopadů na kvalitu bydlení a kvalitu užívání veřejného prostoru obce.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář:

Změna č.1 ÚP Lužice není komplexním řešením, jednostranné požadavky však nemění výše definované hodnoty obce i navazující krajiny.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář:

Obec Lužice se profiluje jako jedinečné residenční sídlo, nabízející mosteckému regionu jedinečnou kvalitu bydlení, jejíž zpětnou vazbou je stabilizace regionu jako celku.

Současně je evidentní vyrovnanost – resp. přebytek zázemí zemědělské prvovýroby v předlistopadovém – extenzivním pojetí zemědělství.

Celkové vyznění obce v měřítku mosteckého regionu je tedy jednoznačně pozitivní, tento svůj potenciál dále prohlubuje jako součást integrovaného rozvoje regionu.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Komentář:

Řešené území není z hlediska velikosti a využití natolik významné, aby mělo zásadní vliv na polycentrický vývoj sídelní struktury. Přesto je v regionálním měřítku žádoucí variantou bydlení a v tomto smyslu posiluje rozvojové plochy bydlení nad rámec přirozené obnovy obyvatelstva. Lužice jak „dobrá adresa“ spojující dostupnost města Mostu s původní krajinou Českého středohoří má bezpochyby další potenciál růstu. Současný rozsah zastavitelných ploch však odpovídá úrovni veřejné infrastruktury a postupný rozvoj sociodemografickým aspektům sžívání původních a nových obyvatel obce.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je založena na úplném využití zastavěného území a vychází z dynamiky naplňování rozvojových ploch již vymezených. Rozvoj území podle ploch, navržených ve změně č. 1 ÚP Lužice pak představuje cílovou velikost obce ve střednědobém horizontu a založení recipročních ploch krajinné zeleně.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou

důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Rozsah změny č. 1 ÚP Lužice je vůči uspořádání krajiny a jejích primárních znaků a projevů zásadně nekonfliktní. Významné rozvojové plochy jsou určeny pro bydlení, přičemž do krajiny žádné další záměry nezasahují. Rozsah měny tak respektuje limity využití území vyplývající z právních předpisů a limitů ochrany přírody a krajiny. Součástí změny jsou schémata uspořádání krajiny jako platforma slučitelnosti navrženého rozvoje sídla se zásadami ochrany krajinného rázu při respektování cílové charakteristiky (kvality) krajiny.

Lokální úroveň ÚSES je vymezena platným územním plánem, návrh změny č. 1 ÚP Lužice zpřesňuje v kontextu obce segment regionálního biokoridoru RBK 587, který nahrazuje mezofilní trasu vedenou mimo koridor RBK dle ZÚR. Ostatní prvky ÚSES lokální i regionální úrovně jsou zachovány – jejich poloha a stav umožňují plný rozvoj a funkci ÚSES mimo urbanizované území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář:

Propustnost územím není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena: Údolní niva Lužického potoka je zachována v současném poměru přírodních a urbánních faktorů, mezofilní (suché) migrační trasy jsou doplněny návrhovými plochami veřejné zeleně.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Komentář:

Tato priorita, založená na přírodních hodnotách krajiny (CHKO České středohoří) je plně respektována. Vzájemného sepejetí historických a kulturních tradic je posílení jak úpravou ploch v okolí kostela sv. Augustína, tak zvýrazněním ochrany a obnovy přirozené přístupové komunikace k poutní kapli sv. Blažeje.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymežovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář:

Územní plán akceptuje stávající dostupnost území vůči regionálním sídlům i vzájemnou propustnost územím při běžném režimu i v případě dopravních problémů nadřazené silniční síť. Celé řešené území se nachází mimo významné komunikační trasy a slouží tedy pouze dostupnosti zdejších obyvatel. S ohledem na hustotu osídlení je komunikační systém dostačující a vyžaduje pouze stavebně technické úpravy mimo podrobnost územního plánu.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Komentář:

Posice a význam dopravní infrastruktury zcela odpovídá posici obce v regionu a nejsou změnou č. 1 ÚP Lužice dotčeny.

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Komentář:

Tato problematika není v řešeném území zjištěna.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář:

Zásady nakládání s povrchovými vodami jsou v tomto smyslu přeneseny na plochy vymezené v rámci změny č.1 ÚP Lužice, srážkové a povrchové vody mimo soukromé parcely zastavěného území jsou nadále jímány plochami veřejné zeleně, umístěnými gravitačně pod urbanizovaným územím = zastavitelnými plochami Z1/1 a Z1/2.

Celá soustava vodních a přírodních ploch navazující na západní hranici zastavěného území je významným retenčním prostorem a není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice nezasahuje do vymezené zóny záplavového území ani do dalších terénních depresí vykazujících riziko koncentrace balastních vod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Komentář:

Řešené území respektuje všechny dopravní a technické vazby na regionální centra s tím, že současný systém odpovídá současným požadavkům na vzájemné uspořádání sídel v regionu. Koordinace veřejné infrastruktury není požadována a změnou č. 1 ÚP Lužice ani řešena.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář:

Obec Lužice disponuje (v měřítku venkovského sídla) optimální veřejnou infrastrukturou – mateřskou školou, sportovním a volnoretreačním areálem, úplnou technickou infrastrukturou a to včetně schopnosti přijmout nároky, vyplývající z navržených zastavitelných ploch a plochy přestavby dle změny č. 1 ÚP Lužice.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář:

Platný územní plán Lužice má pro rozhodující rozsah území z hlediska počtu obyvatel funkční ČOV. Rozvoj území dle této změny č. 1 je kapacitou ČOV limitován.

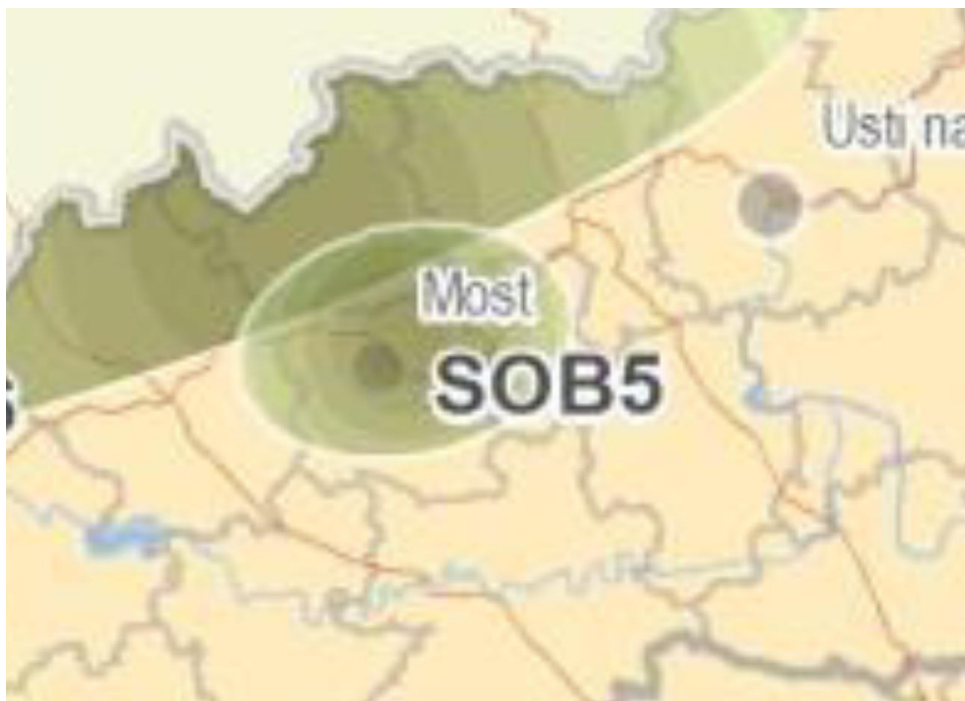
Zásobování území pitnou vodou je rovněž mezní z hlediska možných klimatických změn.

Pro případný rozvoj sídla však řešené území disponuje potenciálem sídelního rozvoje, plošným rozšířením ČOV i případným dalším zajištěním zdrojů pitné vody.

Ad) Specifické oblasti

Dle aPÚR se obec Lužice nachází ve Specifické oblasti:

- SOB 5 - Mostecko
- SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem



Obr: Výřez schématu SOB dle aPÚR

SOB 5 Specifická oblast Mostecko

Vymezení:

Území obcí z ORP Bílina (severní část), Litvínov (jihovýchodní část), Most. Oblast leží v rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem–Most–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Důvody vymezení:

- a) *Potřeba napravit strukturální poškození ekonomiky a vážné ekonomické a sociální problémy, způsobené v minulosti.*
- b) *Potřeba omezit či odstranit značné sociální a ekonomické problémy a dále environmentální problémy spojené převážně s těžbou uhlí, energetickou výrobou a těžkým průmyslem.*
- c) *Potřeba rekultivace a vhodné formy revitalizace území postižených imisemi energetických a průmyslových zařízení, včetně nutnosti pokračování další péče a obnovy imisemi silně poškozených lesních porostů Krušných hor.*
- d) *Potřeba řešit problematiku využívání významných zdrojů energetických nerostných surovin, které se v území nacházejí v souladu s respektováním mezí únosnosti území – tj. snahy o dosahování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území.*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) *vytvářet územní podmínky pro nutnou obnovu krajiny, jejího vodního režimu, obnovu dopravního systému a pro polyfunkční využití území (vodní hospodářství, zemědělství, les, rekreace, sport, bydlení apod.) s ohledem na specifické podmínky jednotlivých území,*
- b) *s cílem obnovy kulturní krajiny a polyfunkčního využití území vytvářet územní podmínky pro vznik jezer ve zbytkových jamách povrchových uhelných lomů, velkých souvislých ploch zeleně s rekreační funkcí i specifických zemědělských ploch,*
- c) *v případě rozšíření povrchové těžby hnědého uhlí stanovit rámce mezí únosnosti území a regulativy pro zachování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území a pro ochranu kulturních, sídelních, přírodních a krajinářských hodnot, pro celkovou stabilizaci sídelní struktury,*
- d) *vymezit a chránit před zastavěním plochy nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů, vhodných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Komentář

Ad a):

Změna č. 1 ÚP Lužice je vyhotovena a odůvodněna na zevrubnou analýzu stavu a hodnot krajiny, poukazuje na potenciál doplnění jednotlivých segmentů včetně akceptování a přijetí probíhající sukcese.

Vodní režim řešeného území je stabilizovaný, přirozený, doplněný soustavou vodních ploch Lužice I. – III. Územní plán prostřednictvím změny č. 1 ÚP Lužice neklade překážky dalšímu vývoji resp. stabilizaci přírodního průběhu Lužického potoka a jeho přítoků včetně rozvoje doprovodné břehové vegetace.

Dopravní režim v řešeném území je stabilizovaný, přerušení silničního propojení Lužice – Dobruška v důsledku opakovaných sesuvů půdy je akceptováno a naopak, případnému obnovení silnice neklade územní plán, ani jeho změna č. 1 ÚP Lužice překážky.

Obec Lužice se – při naplnění hospodářského potenciálu zemědělské půdy – profiluje jako residenční sídlo, znaky polyfunkčního území nejsou potlačeny. Případný rozvoj území smíšeného obytného (plocha přestavby P1/1) však preferuje bydlení jako jednoznačný rozvojový potenciál obce.

Ad b) + c)

Tyto úkoly pro územní plánování se nevztahují vůči řešenému území obce Lužice.

Ad d):

Změna č. 1 ÚP Lužice profesně a zcela jednoznačně (bez ohledu na tento požadavek PÚR) analyzuje a posiluje krajinu z hlediska propustnosti. Umožňuje obnovu původního propojení obce s poutní kaplí sv. Blažej a vytváří k tomu podmínky (relevantní z hlediska územního plánování).

SOB 9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Blatná, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, **Most**

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolemů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Komentář

Ad a):

Významná část řešeného území zasahuje do CHKO České Středohoří, kde je preferován přirozený rozvoj přírodních společenství včetně zachování a posílení akumulační schopnosti krajiny a ÚP Lužice ani změna č. 1 ÚP Lužice do prostoru CHKO nezasahuje.

Široká údolní niva Lužického potoka je využita pro zemědělství; představuje v současnosti rozsáhlé půdní bloky orné půdy. Před vstupem do tohoto prostoru doplňuje Lužický potok na západní části obce soustava vodních ploch a mokřadů, které jsou přirozeným retenčním prostorem. S ohledem na malou velikost povodí Lužického potoka je toto řešení optimální. Svažité část území prochází v současnosti viditelnou sukcesí, která dále proces akumulace dále posiluje.

Ad b)

Rozhodující délka Lužického potoka i jeho přítoky se nacházejí v přirozeném prostředí a umožňují přirozené chování vodního toku a navazujících břehových porostů. Dolní úsek Lužického potoka před vyústěním do Srpiny je zahrnut do územního systému ekologické stability a lze zde tedy uplatnit renaturační procesy.

Ad c)

Hospodaření se srážkovými vodami je standardním požadavkem pro novou zástavbu a změnu zástavby stávající. V řešeném území se nenacházejí významné zpevněné plochy, které by přirozenému vsaku bránily.

Ad d)

Změna č. 1 ÚP Lužice navrhuje obnovu zaniklé cesty k poutní kapli sv. Blažeje a to včetně doprovodné zeleně, která by měla eliminovat nejvyšší riziko větrné eroze v řešeném území. Ostatní charakter krajiny tento požadavek přirozeného chování krajiny splňuje.

Ad e)

Obec Lužice připravuje mimo návrhovou část územního plánu zvýšení možnosti jímání pozemních vod pro vlastní vodohospodářskou soustavu; využívá k tomu potenciál krajiny, zejména Mirošovický les. Při naplnění těchto záměrů bude obec včetně rozvojových ploch soběstačná.

Ad f)

Analýza krajiny je provedena zevrubně v kapitole 3.e)1 tohoto Odůvodnění (viz Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot), přičemž hodnocení krajiny, poznání její charakteristiky tvoří vstupní část hodnocení obce jako celku s preferencí sledovaných jevů a projevů, obsažených v územní studii krajiny.

Potřebná schémata byla vyhotovena v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a byla východiskem pro slučitelnost záměrů změny č. 1 ÚP Lužice s cílovou kvalitou krajiny.

Ad) Koridory a plochy technické infrastruktury

Na řešené území se požadavky na vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury nevztahují.

b) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 05.10.2011 usnesením zastupitelstva kraje 23/25Z/2011 ze dne 07.09.2011 a nabyly účinnosti 20.10.2011.

Dne 20.05.2017 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (1aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 022/4Z/2017 ze dne 24.04.2017.

Dne 17.2.2019 nabyla účinnosti 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (3aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 008/17Z/2019 ze dne 28.1.2019.

Dne 6.8.2020 nabyla účinnosti 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (2aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 025/30Z/2020 ze dne 22.6.2020.

Změna č. 1 ÚP Lužice respektuje veškeré požadavky vyplývající ze ZÚR:

1. Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

[2] Základní priority

(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Komentář:

Obec je v regionálním měřítku jedinečným residenčním sídlem s unikátní dynamikou rozvoje bydlení. Tato hodnota je dále prostřednictvím rozvojových ploch změnou č. 1 ÚP Lužice podporována a preferována nad hospodářským pilířem, který nelze s ohledem na míru migrace obyvatel regionu do řešeného území ani za každou cenu řešit. Je-li obec Lužice (v přiměřeném rozsahu) residenční příležitostí regionu, je dojíždka za prací do Mostu a dalších sídel nezbytná. Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na situace současného – vyváženého vztahu mezi pilíři územního plánování na konkrétní změny v území.

2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Komentář:

Změna č.1 ÚP Lužice s ohledem na vyváženost rozvojových ploch s vyhodnocením a zavedením návrhových ploch krajinné zeleně nepřesahuje meze únosnosti založené na respektování přírodních útvarů a hodnot území a slučitelnosti jednotlivých funkcí v území. Přírodní hodnoty nejsou zásadně dotčeny – dílčí zpřesnění segmentu trasy regionálního biokoridoru 587 funkčnost biokoridoru dále posiluje.

[3] Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Komentář:

Kvalita životního prostředí je z regionálního hlediska vysoká a nevyžaduje z úrovně územního plánu či jeho změny žádné korektury.

Změna č. 1 ÚP Lužice z této priority čerpá odůvodnění sledující stabilitu osídlení. Stabilitou je v tomto smyslu přijetí relevantních podnětů obyvatel obce a vlastníků pozemků a nemovitostí a dále vyvážení potenciálu rozvoje residenčních ploch s úrovní (standardem) veřejné vybavenosti.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Komentář:

Řešené území obce Lužice je ojediněle stabilní ve vztahu k poškozeným složkám životního prostředí Mostecka. Nepřipouští v tomto smyslu žádné další aktivity, které by tuto kvalitu zvrátily.

Stav životního prostředí nevyžaduje další korekce, v odůvodnění územního plánu je přírodní a krajinná složka – a to nad rámec zájmu dotčených orgánů – analyzována s tím, že probíhající procesy posílení přírodních ploch nejsou rozvojem území dle této změny č. 1 ÚP dotčeny.

Z hlediska případných ekologických zátěží je vstřícným krokem další transformace nefunkčního zemědělského areálu a jeho přiblížení kvalitě a uspořádání sídelní struktury obce.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Komentář:

Poměr sídlo – krajina je významně příznivý pro zachování přírodních forem včetně respektování jejich zákonné ochrany z hlediska území (CHKO, ZCHÚ).

Systém ÚSES je korigován výhradně ve prospěch zpřesnění regionálního biokoridoru. Průběh údolní nivy Lužického potoka v přirozeném procesu proměny břehové zeleně je akceptován.

Okrajově prochází územím vodní tok Srpina – s ohledem na celkový rozhodující průběh vodního toku mimo řešené území není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčen.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Komentář:

Kvalita povrchových a podzemních vod je jednoznačnou hodnotou řešeného území a není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena. S vědomím řečené kvality obec chrání vlastní zdroje vody a změnou č. 1 ÚP do potenciálních zdrojů nezasahuje.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Komentář:

Řešené území je těmito faktory dotčeno z hlediska průmyslové a energetické aglomerace Mostecka, plochy těžby ani další zdroje atakující imisní limity (hodnoty) znečištění ovzduší se však nevyskytují.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Komentář:

V řešeném území se mimo areály zemědělské prvovýroby koncentrované formy výroby a dopravy nevyskytují. Sídelní funkce tak nejsou v tomto smyslu ohrožena. Rekreační funkce území (individuální rekreace) není územním plánem Lužice ani jeho změnou č. 1 podporována.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Komentář:

V řešeném území se zdroje odpadů s výjimkou komunálního a bio odpadu nevyskytují. Citované odpady pak obec likviduje standardním a bezproblémovým způsobem.

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Komentář:

S ohledem na striktní rozsah změny č. 1 ÚP Lužice s orientací na stabilizaci a rozvoj bydlení není tato priorita zapracována. Nicméně v území se ekonomické struktury, vyžadující transformaci ve smyslu této priority ZÚR ÚK nevyskytují.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je prostřednictvím plochy přestavby P1/1 zaměřena na smysluplné využití části nevyužívaného, nepotřebného a devastovaného areálu zemědělské prvovýroby na plochu smíšenou obytnou s přiměřenou přípustností nerušící výroby a služeb, vše s vědomím dostatečným ploch výroby a skladování pro zajištění současného způsobu využití zemědělské půdy. Nové plochy výroby změna č. 1 ÚP Lužice nevynechává.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Komentář:

Viz priorita č. 11 – rozsahem změny č. 1 ÚP Lužice nejsou nové rozvojové záměry požadovány ani uplatněny mimo zastavěné území.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je minoritní vůči existující vysoké stabilitě ekologických funkcí krajiny. Stabilitou vyjadřujeme vysokou odolnost krajiny vůči účinkům vodní či větrné eroze. Podstatou současné odolnosti je zachování přirozené fragmentace zemědělské půdy, přirozený průběh vodních toků a jejich břehové zeleně a v případě rizikových (svažitých) ploch převládající podíl trvalých travních porostů. Dílčí projevy sukcese jsou akceptovatelné a posilují biodiverzitu území.

Zábor půdy přesto změna č. 1 ÚP Lužice obsahuje prostřednictvím transformace územních rezervy bydlení na návrhové plochy.

[5] Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Komentář:

Řešené území není součástí rozvojových oblastí nadmístního významu.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Komentář:

Řešené území není součástí koridorů nadmístního významu.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na konkrétní změny v území vyvolané požadavky obce a vlastníky dotčených pozemků = odpovídá potřebám tohoto území při zachování hodnot území definovaných územním plánem Lužice.

Změna č. 1 ÚP Lužice odpovídá této prioritě. Je souborem dílčích korekcí území, které řeší územní problémy fyzických a právnických osob a koriguje v tomto smyslu územní rozvoj. V případě zásahu do jádrové části obce je zdůrazněn požadavek na slučitelnost konkrétních změn s historickými a architektonickými znaky, které vytvářejí identitu – osobitost dotčeného území.

Revitalizace krajiny nebyla v rozsahu změny č. 1 ÚP Lužice potřebná – území nadále vykazuje vysokou míru ekologické stability a veškeré přírodní hodnoty jsou v této míře zachovány. Analýza urbanistických a architektonických hodnot a charakteru krajiny včetně zachycení její proměny je přesto přidána v podrobnosti celého řešeného území a vytváří tak případnou databázi potřebnou pro vyhodnocení krajiny z hlediska krajinných okrsků a dalších analýz potřebných pro aktualizaci UAP v parametrech souvisejících s novelou prováděcí vyhlášky 500/2006 Sb.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Komentář:

Obec Lužice je unikátním příkladem vyrovnaného sociodemografického a environmentálního pilíře, přičemž pilíř hospodářský je k dispozici v průmyslové aglomeraci Mostecky, vůči kterému obec „nabízí“ vysoký standard citovaných pilířů udržitelného rozvoje.

Obec Lužice zcela určitě není problémovým místem, vyžadujícím jakákoli opatření z hlediska sociální segregace

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Komentář:

Vyhodnocení priorit (19) a (19a):

Řešené území obce Lužice se nachází mimo záměry, sledující provázanost funkční soustavy osídlení Ústeckého kraje. Silnice řešeného území jsou III. třídy, vznikly a dosud jsou určeny na vzájemné propojení měst a obcí řešeného a navazujícího území.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Komentář:

Řešené území se nachází na samém okraji Ústeckého kraje a připojeno je sítí silnic III. třídy. Území není z hlediska dopravy transitní a neprocházejí jím stávající ani plánované dopravní trasy.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doubovských hor).

Komentář:

Rozsah změny č. 1 ÚP Lužice silniční síť nijak neomezuje. Požadavek regulativu však není vůči řešenému území relevantní: směrové vedení stávající silniční sítě nevykazuje zásadní překážky dopravně technického charakteru a ÚP Lužice ani změna č. 1 ÚP Lužice směrové úpravy silniční sítě neobsahuje.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Komentář:

Řešené území je izolované od koncentrovaných urbanizovaných ploch a neobsahuje potřebný potenciál pro přivedení dálkových zdrojů tepla. Koncepce ÚP Lužice s tímto řešením ani neuvažuje.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Komentář:

Rozsah ani řešení změny č. 1 ÚP Lužice nevytváří podmínky pro umístění větrných elektráren a ani dalších energetických zařízení – včetně biomasy a rychle rostoucích dřevin. Řešené území je jedinečné a přírodní – v budoucnu i sídlení – struktura vysoce převyšuje krátkodobé – a komerční – cíle na instalaci a provoz obnovitelných energetických zdrojů.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice nadále sleduje opačný stav – vychází z vlastních zdrojů pitné vody a chrání údolní nivu Lužického potoka jako potenciál zásobování území vodou z místních zdrojů.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Komentář:

Změna č. 1 rozšiřuje stávající sídelní strukturu – koncepce ÚP z hlediska vybavení obce a dalších místních částí lokálním čištěním odpadních vod se nemění.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Komentář:

ÚP Lužice ani změna č. 1 ÚP nemění stávající uspořádání obce vůči této prioritě.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat

zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Komentář:

ÚP Lužice prostřednictvím změny č. 1 systém dopravní infrastruktury nemění. Územím neprocházejí ani nejsou platformou územního plánování připravovány záměry vztahující se k této prioritě ZÚR.

[7] Sídlní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Komentář:

Obec Lužice je typickým představitelem této ideální sídelní soustavy. Obsahuje přirozené centrum (Lužice) a další místní část Svinčice, dopravně i společensky na Lužici navázané. Územní plán Lužice vymezuje přitom pro obě sídla řešeného území jako svébytný urbanistický prostor při respektování hierarchie uspořádání vnitřního prostředí. Změna č. 1 ÚP Lužice tuto koncepci zcela respektuje, umožňuje rozvoj vybraných částí sídel a změnou č. 1 ÚP Lužice – zaměřenou pouze na Lužici - není zachování svébytnosti dalšího území dotčeno.

Rozsah změny č. 1 ÚP Lužice je striktně vymezen a nastavené vazby vůči obcím a dalším sídlům sousedních územních jednotek neovlivňuje a nemění.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Komentář:

Požadavky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje nejsou pro řešené území požadovány. Úroveň veřejné infrastruktury se nemění a podmíněnost rozvoje území nástrojem pořadí změn v území není stanovena ani požadována. Změna č. 1 ÚP Lužice v tomto smyslu takto nastavené vztahy nemění.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Komentář:

Police řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Komentář:

Police řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Komentář:

ÚP Lužice včetně změny č. 1 ÚP je orientována na stabilizaci residenčních funkcí. Potenciál cestovního ruchu a jeho současné vybavení v m.č. Svinčice není touto změnou č. 1 ÚP Lužice dotčeno.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na konkrétní změny v území, potenciál území není v tomto

smyslu dotčen. V koordinačním výkresu je deklarována slučitelnost navržených změn v území s realizovaným systémem cyklotras a turistických cest.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Komentář: Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK.

[8] Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Komentář:

Rozsah změny č. 1 ÚP Lužice je striktně vymezen na dílčí změny – záměry obce a podněty fyzických a právnických osob. Charakter těchto změn tuto prioritu nepopírá ani nepodporuje konkrétními výstupy.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením

Komentář:

Obec Lužice je součástí území s vysokou kvalitou přírodních složek. Po odeznění kritických imisních hodnot ovzduší Mostecky poskytuje v současnosti a do budoucnosti prostředí neohrožující zdravotní stav obyvatel.

S ohledem na posici v regionu, kdy je řešené území na rozhraní krajů a mimo hlavní dopravní trasy, je území citlivé a náchylné na problematiku nezaměstnanosti a koncentraci obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením. Problematika zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením však nebyla v řešeném území zjištěna a komplexní ochrana deklarovaných hodnot území ve smyslu změny č. 1 ÚP Lužice řešené území v tomto smyslu nadále chrání.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Komentář:

Péče o typické či výjimečně přírodní, kulturní a civilizační hodnoty je obecným principem ÚP Lužice i této změny č. 1 ÚP, ve které jsou navržené plochy přestavby v jádrových plochách podmíněny slučitelností s charakterem původních staveb a prostředí jako celku.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Komentář:

Obec Lužice není součástí koncentrované zástavby s velkými sídlištními celky a v minulosti zde nebyly skokové změny v počtu a struktuře obyvatel (tehdy) vázané na rozvoj palivoenergetického komplexu. Struktura obyvatel obce tak je ve své podstatě standardní a věkové složení obyvatelstva tak sleduje celostátní – nikoli pro Ústecký kraj charakteristický - trend.

Z hlediska technické a dopravní infrastruktury posiluje změna č. 1 ÚP Lužice využití místní zdrojů vody, propustností území s možným umístěním cyklostezek a jednoznačně tak vybavuje území ve prospěch jejich obyvatel.

Velikost obce a striktní rozsah změny č. 1 ÚP Lužice nemění a nezasahuje do dostupnosti a struktury vybavenosti nadmístního významu, nadále je tato úroveň vybavenosti dostupná v městech Most, Bílina a Louny.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice vychází vstříc oprávněným (vybraným, přijatým) požadavkům fyzických a právnických osob na parametrické změny v území, které jsou slučitelné s urbanistickou koncepcí, definicí a ochranou hodnot a přesto přispívají k homogenizaci individuálních záměrů vůči veřejnému prostoru.

[9] Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Komentář:

Posice řešeného území nemá vazbu na tuto prioritu ZÚR ÚK. Tyto zájmy nebyly vůči změně č. 1 ÚP Lužice uplatněny.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Komentář:

Z hlediska působení přírodních sil je území vypořádáno platným ÚP Lužice, který vymezuje záplavové území, přičemž rozvoj obce není do záplavového území umístěn. Z hlediska dalších vlivů: sesuvné území zde není zjištěno a evidováno. V současnosti sledované chování kalamitního průběhu přivalových srážek není podloženo žádným konkrétním požadavkem správce povodí, nicméně členitý charakter území si zachoval strukturu historicky založených mezí a s výjimkou široké a ploché údolní nivy Lužického potoka i Srpiny jsou rozhodujícím formou zemědělské prvovýroby trvalé travní porosty.

Do Lužického potoka nebylo zásadním způsobem v historii zasahováno ve smyslu nepřirozených regulací, vodní toky tak mají původní průběh včetně stabilní a přírodnímu procesu proměnné břehové zeleně.

V řešeném území se provozují dopravní a technické infrastruktury, ani průmyslové provozy, které by byly rizikem vzniku havarijních situací, nevyskytují.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Komentář:

Určující vodní tok – Lužický potok prochází obcí Lužice a mění zde zásadním způsobem charakter a to z „V“ údolí do široké údolní nivy. Západní část obce navazuje na soustavu vodních ploch, prostřednictvím kterých je možné rychlý odtok srážkových vod podchytit. Široká údolní niva Lužického potoka umožňuje tuto retenci nadále posilovat.

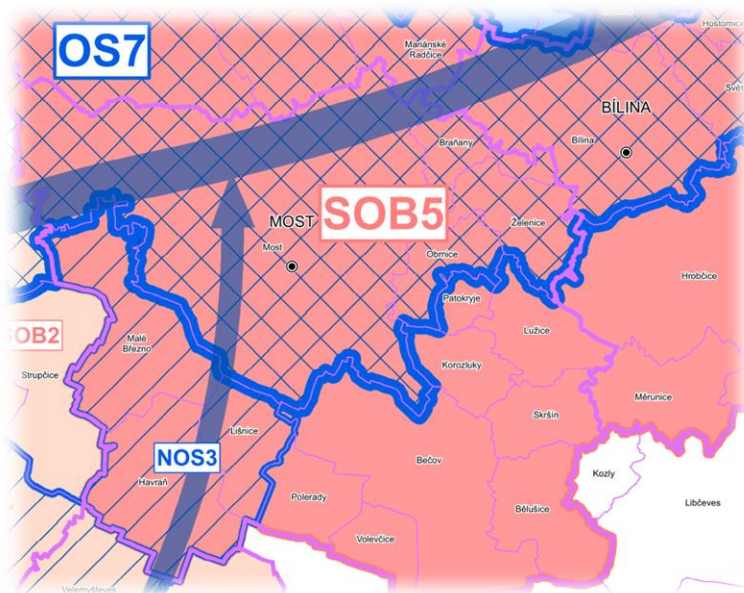
(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Komentář:

Striktní rozsah změny č. 1 ÚP Lužice zásadní opatření ve smyslu této priority ZÚR ÚK nevytváří. Posice staveb vůči záplavovému území je z hlediska urbanistické koncepce vymezena platným ÚP Lužice a tato změna ji respektuje a v záplavových územích žádné další zastavitelné plochy ani plochy přestavby nevymezuje.

Tato změna č. 1 ÚP Lužice je založena na zprávě o uplatňování ÚP Lužice. Proces územního plánování je tak platformou stabilizace a rozvoje obce a jejich místních částí. Veškeré limity využití území jsou akceptovány a rozvojové potřeby jsou – v přijatém rozsahu – předmětem této změny č. 1 ÚP.

Území obce Lužice nespadá do žádné rozvojové oblasti a osy ani do rozvojové oblasti a osy nadmístního významu.



Obec spadá do SOB5 - Specifická oblasť Mostecko; zprešňujúci úkoly pre územný plánovanie, relevantní body (1) – (10), (13), (15), (16) a (18) jsou respektovány a následně vyhodnoceny takto:

- Obec Lužice vykazuje vysoký stupeň stability pilířů udržitelného rozvoje s preferencí - jedinečností kvality životního prostředí a míry sociální soudržnosti. Hospodářský pilíř založený na využití potenciálu krajiny (zemědělská půda, les) je naplněn a není – s odkazem na ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení dále posilován. Plocha přestavby P1/1 připouští využití části devastovaného areálu zemědělské prvovýroby pro nerušící výrobu a služby, tj. posílení forem podnikání slučitelných s bydlením jako jedinečné hodnoty v regionálním měřítku.

- Území je řešeno platným ÚP včetně změny návrhu této změny č.1 ÚP Lužice.*

Posice a charakter rozvojových ploch nevyžaduje podrobnost regulačních plánů – zavádí ve smyslu ochrany celkového výrazu obce v krajinném prostoru dostatečné nástroje – prostorovou regulaci jako součást podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

(3) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území - podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na konkrétní změny v území a rozvíjí její severní část, která je umístěna mimo CHKO České středohoří a jiné limity využití území. Změna č. 1 ÚP Lužice prostřednictvím zastavitelných ploch Z1/1 a Z1/2 navazuje na rozvojový sektor obce a spojuje je s uspořádáním sídelní (krajinné) zeleně do harmonického celku.

Změnou č. 1 ÚP Lužice nastavený rozvoj obce respektuje zásady udržitelného rozvoje a nebrání rozvoji jiných (žádoucích) forem využití území – jiné žádoucí formy nebyly zjištěny ani požadovány.

(10) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty specifické oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území, zvýšit prestiž specifické oblasti.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice jednoznačně analyzuje, chrání a kultivuje krajinářské hodnoty specifické oblasti, definuje urbanistické a architektonické hodnoty a prokazuje jejich ochranu resp. slučitelnost s navrženým rozvojem. V návrhu změny č. 1 ÚP Lužice jsou respektovány zájmy CHKO České středohoří, prostory zvláště chráněných druhů, údolní nivy jako VKP ze zákona a celkový obraz krajiny – její skutečný stav. Do těchto atributů pak změna č. 1 nezasahuje. Změna č. 1 ÚP Lužice rovněž specifikuje architektonické hodnoty a vymezuje striktní formu jejich ochrany – zejména památkově chráněný areál fary, okolí kostela sv. Augustina. Současně jsou vymezena relevantní opatření pro asanaci kaple sv. Blažeje včetně obnovy původní přístupové komunikace.

(13) Zaměřit se na revitalizaci opuštěných nebo nedostatečně využitých ploch a areálů průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typ brownfield) a upřednostnit využívání území brownfield před výstavbou na volných plochách.

Komentář:

Součástí změny č. 1 ÚP Lužice je plocha přestavby P1/1, která na devastovaný a nevyužívaný prostor zemědělské prvovýroby navrhuje území smíšené obytné. Tímto opatřením se obec zbaví opuštěných a nedostatečně využitých ploch a areálů zemědělského původu.

(18) Vyhodnocovat vývoj v dílčích částech území a předcházet prohlubování nežádoucích rozdílů a vzniku problémových území ve specifické oblasti.

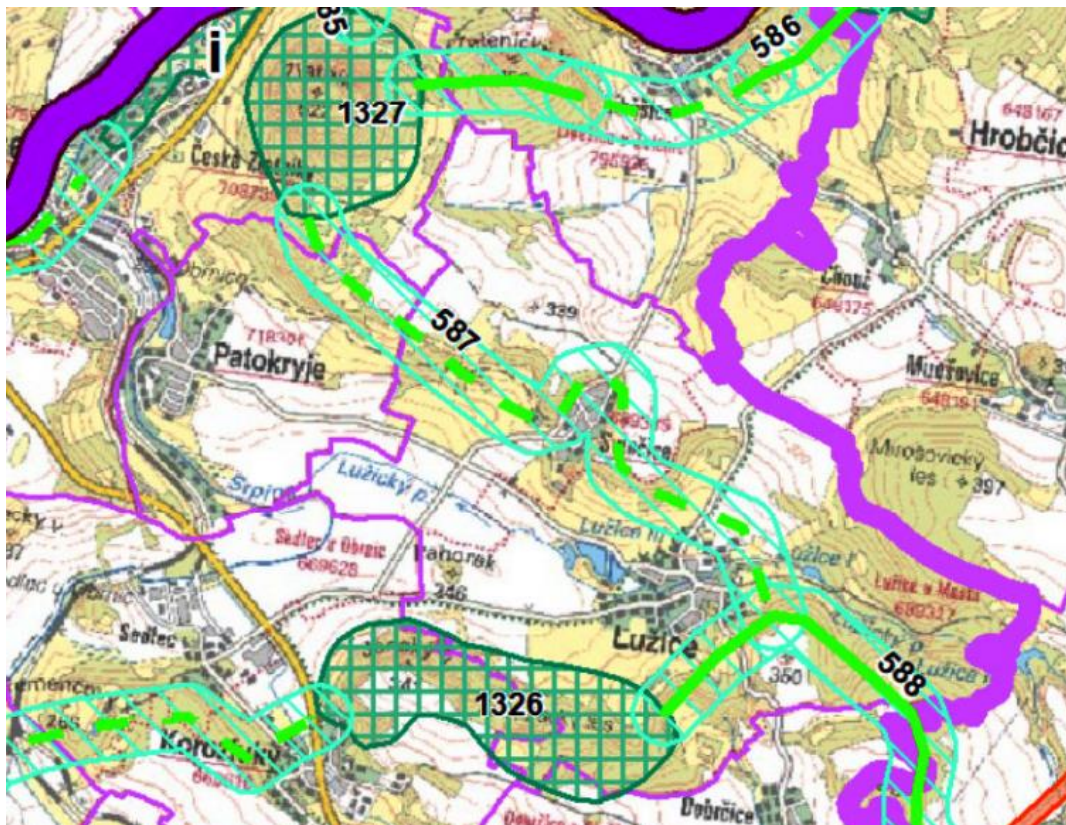
Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice řeší pouze tuto část území, samostatná místní část Svinčice není změnou č. 1 dotčena. Jakkoli se změna č. 1 zaměřuje na rozvoj residenčního bydlení, kultivaci zastavěného území, ochranu hodnot a odstranění staveb nevhodných, nedochází k selekci mezi oběma místními částmi řešeného území. M.č. Svinčice nadále vykazuje silné znaky původního venkovského sídla, neobsahuje znehodnocené areály a nadále poskytuje v porovnání s řešeným územím Lužice srovnatelný prostor sociodemografického a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje.

4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení plocha a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Území obce Lužice nespadá do ploch a koridorů silniční, železniční a vodní a dopravy republikového významu, zpřesněných v ZÚR ÚK ani do ploch a koridorů nadmístního významu v ZÚR ÚK vymezených.

Plochy a koridory územního systému ekologické stability:



Regionální biocentra

Kategorie	Kód/číslo	Název	Funkce
RBC	1326	Jánský vrch, Špičák	funkční

Regionální biokoridory

Kategorie	Kód/číslo	Název	Funkce
RBK	587	Zlatník – RBK 588	k založení
RBK	588	Jánský vrch, Špičák – Velký a Malý Vraník	funkční, k založení

[193] Pro územní plánování a využívání ploch a koridoru pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridoru) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopu aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesu, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.

(2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridoru oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.

(3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

(4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení

schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

(5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridoru nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principu projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.

(6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principu vymezování ÚSES dle metodik.

(7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

(8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

(9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridoru do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostu a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

(10) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících ÚPD obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynu příslušného orgánu ochrany přírody.

Komentář:

Úkoly ad 1) až 10) jsou splněny platným ÚP Lužice.

Změna č. 1 ÚP Lužice zpřesňuje segment RBK 587 tak, aby nevybočoval z koridoru vymezeného ZÚR a zpřesňuje průběh obou regionálních biokoridorů tak, aby sledovaly zejména funkční segmenty krajiny.

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

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje. ZÚR ÚK stanovuje úkoly 1 – 11:

[197] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánu územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých věrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

- (3) *Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostu) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetu zájmu, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastáční důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledku těžby v jiné těžební lokalitě.*
- (4) *Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárního využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.*
- (5) *Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.*
- (6) *Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pávni považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.*
- (7) *Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů CSA, Bílina, Libouš a Vršany - zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).*
- (8) *Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (reka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.*
- (9) *Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.*
- (10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.*
- (11) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).*

Komentář:

Úkol ad 1): Řešené území obce Lužice je příkladem zachované původní kulturní krajiny a původní urbanistické struktury jeho sídel Lužice a Svinčice. Obě sídla jsou umístěna v krajině tak, že respektují dominantní přírodní rámec Českého středohoří, současně však vůči krajinnému rázu vytváření důstojnou protiváhu nastavením svých identických znaků – kostela sv. Augustina v Lužicích i dominantního statku ve Svinčicích. Tyto znaky krajinný prostor doplňují a zvyšují jeho jedinečnost.

Územní plán Lužice, ani jeho změny č. 1 z této jedinečné rovnováhy rozvojovými plochami ani jinými aktivitami vycházející z územního plánu nevybočují a nezakládají žádná rizika znehodnocení současných hodnot.

Úkoly ad 2 – 8): Nejsou relevantní řešenému území obce Lužice.

Úkol Ad 9) Prostřednictvím urbanistické koncepce a důkladnému resp. důslednému zachycení ploch mimolesní zeleně vytváří územní plán Lužice včetně změny č. 1 obraz venkovské krajiny s potřebnou ochranou veškerých přírodních hodnot.

Úkol ad 10) ÚSES všech úrovní je funkční a má další potenciál stabilizace v procesu přirozené sukcese navazujících pozemků. Další projektové zásahy nejsou v případě řešeného území obce Lužice

potřebné. Zpřesněné koridory regionálních biokoridorů využívají stávající přírodní stanoviště

Úkol ad 11) ÚP Lužice včetně změny č.1 akceptuje potenciál zemědělské půdy včetně potenciálu sídel a dalších zařízení v krajině, které ji spravují. Podprahově je ponechána návaznost původních sídel – původní zemědělské zástavby na plužinu v jejím logickém a historickém uspořádání s možností obnovy původního vztahu sídlo – humna – zemědělská půda v posicích, které dosud nebyly znehodnoceny. Zemědělská činnost je zachována, nadále se jedná o venkovský prostor.

Rozvoj civilizačních hodnot území kraje. ZÚR ÚK stanovuje úkoly 12 – 24:

[199] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru CR a SRN.

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k CR i k sousedícím státům (VVN, VVTL).

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba Dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín (odkaz na převzatý záměr z platných 2. ZaD ÚP VÚC SHP) a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín - státní hranice CR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.

Komentář:

Úkol ad 12) Všechny okolnosti posice obce Lužice ve specifické oblasti Mostecko jsou vyhodnoceny a akceptovány. Obec Lužice ve své podstatě z charakteru této specifické oblasti vybočuje a vykazuje vůči ostatním sídlům zcela jednoznačně kladné parametry hodnocení udržitelného rozvoje. Změna č. 1 ÚP Lužice požadavky na SOB respektuje a naplňuje.

Úkol ad 17) Ano, součástí změny č. 1 ÚP Lužice je přestavba nefunkčního a devastovaného areálu zemědělské prvovýroby. Logický krok využití vnitřních ploch zastavěného území a současná kultivace veřejného prostoru.

Úkoly ad 13, 14), 15), 16), 18), 19), 20), 21), 22), 23) a 24) se nevztahují k řešenému území.

Rozvoj kulturních hodnot území kraje. ZÚR ÚK stanovuje úkoly 25 – 31:

[201] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivu, krajinných dominant, význačných výhledových bodu a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledu, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Komentář:

Úkoly ad: 25), 26), 28) a 29) se nevztahují k řešenému území.

Úkol ad 27: ÚP Lužice včetně jeho změny č. 1 je vytvořen na platformě respektu a slučitelnosti urbanistické struktury i jejího rozvoje vůči celkovému krajinnému obrazu. Obec Lužice je umístěna v závěru plochého údolí a kostel sv. Augustina je jeho dokonalou dominantou. Natolik určující, že další záměry musí být vždy skryty mimo tuto pohledovou osu.

M.č. Svinčice není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena. Leží na ploché terase nad údolní nivou a hmota statku vyznívá autenticky jako symbol nedotčené zemědělské krajiny.

Vzájemný vztah obou místních částí a „top“ vrcholů Zlatník a Bořeň zde není, optický kontakt je cloněn svahy údolní nivy Lužického potoka.

Úkol ad 30: Krajinný prostor (i mimo řešené území) není atakován nadmístními záměry.

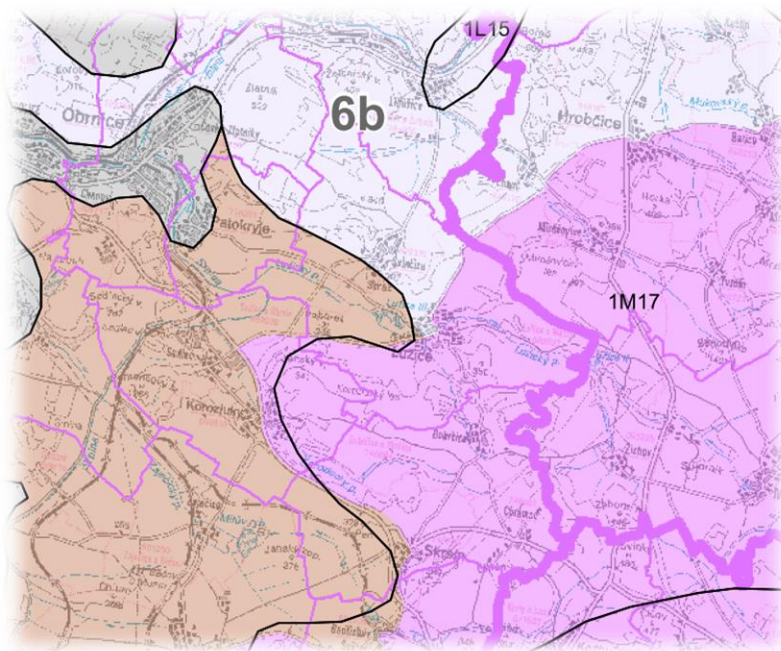
Úkol ad 31: Na sousedících územních jednotkách se nacházejí 2 nepříznivé dominanty – silo v obci Sedlec a technologie společnosti Herkul v Obrnicích. V případě sila je toto naštěstí osazeno v údolní nivě Srpiny a neovlivňuje určující horizonty krajiny. Ve druhém případě se jedná o vratný proces dočasně umístěné technologie obalovny šterku.

Řešené území není však v jádrových plochách těmito dominantami atakováno.

6. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Dle ZÚR ÚK území obce Lužice zasahuje do těchto vymezených krajinných celků:

- KC CHKO České středohoří – Lounské středohoří (5b)
- KC České středohoří – Lounské středohoří (6b),
- KC Severočeské nížiny a pánve (13)



Změna č.1 ÚP Lužice pak zasahuje do těchto krajinných celků:

- **KC CHKO České středohoří – Lounské středohoří (5b),**
- **KC České středohoří – Lounské středohoří (6b),**

což je v obou případech krajina výrazných, převážně odlesněných vrcholů a hlubokých údolí, zemědělsky využívaná, s menšími sídly s koncentrovanou zástavbou. Cílovou charakteristikou této krajiny je v obou KC krajina vysokých přírodních, krajinných a estetických hodnot, v případě obce Lužice jako součásti KC 5b pak dále krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Zastavitelné plochy Z1/1 – Z1/2 jsou umístěny do KC 6b = České středohoří – Lounské středohoří. Zde ZÚR ÚK stanovují k naplňování cílové charakteristiky tyto dílčí kroky:

- a) podporovat vhodné tradiční formy zemědělství (zejména ovocnářství, pastevectví) a obnovu lázeňství (město Bílina),
- b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- c) zamezit umísťování vizuálně výrazně působících vertikálních staveb nadmístního významu, zejména v pohledově exponovaných lokalitách (elektrické vedení, telekomunikační zařízení, větrné elektrárny apod.).
- d) rekultivovat devastované plochy bývalých povrchových velkolomů a výsypek navazujícího území, které negativně ovlivňují krajinný celek.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na další rozvoj bydlení v severní části obce. Projektant tak měl možnost vyhodnotit kvalitu současné zástavby v kontextu cílové charakteristiky krajiny konstatováním, že uspořádání zde vymezených zastavitelných ploch a výraz zástavby v krajině cílovou charakteristiku nenaplní. Důvodem je výrazně heterogenní individuální zástavba s minimálním podílem znaků původní venkovské zástavby. Hustota zástavby pak neumožňuje na jednotlivé pozemky umístit potřebnou sídelní zeleň zahrad. Tato analýza pak vedla k zavedení potřebných regulativů budoucí zástavby z hlediska min. velikosti pozemku, tvaru a barevnosti střech, výšky zástavby a pozici budoucích staveb vůči rostlému terénu. Tato regulační opatření pak ve spojení s vymezenými plochami krajinné (sídelní) zeleně pak přispívají k eliminaci současného stavu nové zástavby a k řádnému rozvoji zástavby následně, jak je vymezena touto změnou č. 1 ÚP

Ostatní dílčí kroky ZÚR – ad a), c) a d) se v řešeném území neuplatňují.

Plocha přestavby P1/1 je součástí KC 5b = CHKO České středohoří – Lounské středohoří (5b). Zde ZÚR ÚK stanovují k naplňování cílové charakteristiky tyto dílčí kroky:

- a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),
- b) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech, mj. cestou uvážlivé podpory cestovního ruchu, turistiky, rekreace, v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny, a diferencované dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- c) podporovat vhodné tradiční formy zemědělství - zejména ovocnářství, pastevectví,
- d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- e) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (vulkanity),
- f) zamezit umísťování vizuálně výrazně působících vertikálních staveb nadmístního významu, zejména v pohledově exponovaných lokalitách (elektrické vedení, telekomunikační zařízení, větrné elektrárny apod.).

Komentář:

Plocha přestavby P1/1 je součástí zastavěného území. I zde je uplatněn regulativ na prostorový výraz nové zástavby tak, aby odpovídal charakteristické venkovské zástavbě.

7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

[221] ZÚR ÚK vymezují jako veřejně prospěšná opatření navrhovaná regionální biocentra a navrhované úseky nadregionálních a regionálních biokoridorů ÚSES k založení.

ZÚR ÚK uplatňují vůči řešenému území tato veřejně prospěšná opatření:

- RBK 587 – Zlatník – RBK 588

ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly územního plánování při zpřesňování vymezení VPO:

- | |
|---|
| (1) V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4.7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit (tj. VPO).
(2) Pozemky v chybějících částech biokoridorů či biocenter chránit před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily doplnění biocentra na požadovanou minimální výměru dle metodiky ÚSES či souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodiky ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro doplnění výměry biocentra či souvislé propojení biokoridorem existují. |
|---|

Komentář:

Trasa RBK 587 je vymezena v rámci platného ÚP Lužice a není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena. Změna č. 1 ÚP Lužice navrhuje její zpřesnění. Zpřesněná trasa prochází funkčními segmenty krajiny a přirozeně podporuje potenciál biokoridoru.

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

[236] b) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení – veřejně prospěšná opatření)

Území obce Lužice se týká:
Most Lužice RBK / 587 / k založení
Most Lužice RBK / 588 / funkční

Komentář:

Trasy RBK jsou sledovány a koordinovány v souladu se ZÚR.

2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán akceptuje organizaci území vymezenou platným územním plánem z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Navrhované zastavitelné plochy změny ÚP č. 1 Lužice jsou orientovány na jednoznačně na bydlení.

Současně je sledována rovnováha základních pilířů územního plánování: navržené změny v území posilují sociodemografický a environmentální pilíř, přičemž hospodářský pilíř je využitím potenciálu využití zemědělské krajiny již naplněn s vědomím, že silnou stránkou hospodářského pilíře regionu je město Most a další průmyslové plochy pánevní oblasti.

V řešeném území – včetně rozsahu návrhu změny č. 1 ÚP Lužice - se slabé stránky udržitelného rozvoje nevyskytují.

Nezastavěné území je ponecháno resp. chráněno tam, kde dominují jednoznačné zájmy ochrany krajinného rázu – především se jedná o šitkou údolní nivu Lužického potoka a dále ochranu lokálních horizontů včetně vzájemného optického kontaktu zastavěného území s krajinnými dominantami Zlatník, Želenický vrch a Bořeň.

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování:

Změna č. 1 ÚP Lužice prověřila požadavky Zadání a navrhla možnost rozvoje severní části obce Lužice při současné intenzifikaci – využití zastavěného území, odstranění ploch typu brownfields a při analýze a následném návrhu ploch krajinné (veřejné) zeleně, tj. při respektování krajinných, urbanistických a architektonických hodnot = udržitelného rozvoje území.

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na konkrétní změny v území.

Základem vyváženého vztahu v měřítku změny č. 1 ÚP Lužice je ochrana přírodního prostředí ve smyslu zachování potenciálu (změnou) dotčených přírodních útvarů a respektování vývoje a uspořádání sídla. Zachovány jsou přírodní zdroje – celistvost zemědělského půdního fondu a lesa, zdroje pitné vody, vodoteče a vodní plochy. Navržené změny v území nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a ochranu veřejné infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován zmíněnou stabilizací krajinné (veřejné) zeleně.

V návrhu změny č. 1 ÚP Lužice jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zjištěné soukromé záměry jsou uplatněny tak, aby vůči veřejným zájmům a záměrům nebyly konfliktní.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a historického dědictví bylo převzato a vyhodnoceno dle územně analytických podkladů Ústeckého kraje, dtto ORP Most a v tomto smyslu byl prokázán soulad změny č.1 ÚP Lužice s požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, jak je vymezila 5. úplná aktualizace ÚAP: Rozsah změny č. 1 ÚP Lužice nemá zásadní vliv na uspořádání sídla a jeho veřejnou infrastrukturu, která je vyhodnocena resp. založena platným územním plánem. zjištěné dopravní a hygienické závady, které jsou v lokálním měřítku řešeny již platným územním plánem.

2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Změna č. 1 ÚP Lužice je zaměřena na konkrétní změny v území.

Územní plán Lužice včetně navržené změny č. 1 ÚP Lužice vytváří předpoklady pro výstavbu obce a současně pro udržitelný rozvoj. Z hlediska řešení územního plánu se jedná o snadný úkol – jeho základem je stabilizace a ochrana stávajících hodnot, které samy o sobě obsahují potřebné atributy udržitelného rozvoje. Základem vyváženého vztahu je dále důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání obce a ochrana jejích charakteristických znaků. Zachovány jsou přírodní zdroje - maximální schopnost využití zemědělského půdního fondu a lesa, vodoteče a vodní plochy. Navržené změny nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, ochranou a dalším rozšířením veřejného prostoru. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován zmíněnou stabilizací přírodních prvků a – nad rámec Zadání – obnovením potenciálu poutního místa včetně kaple sv. Blažeje.

V návrhu změny č. 1 ÚP Lužice jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů a z ÚAP ORP Most. Navržené soukromé záměry jsou uplatněny tak, aby vůči veřejným zájmům a záměrům nebyly konfliktní.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví bylo převzato u územně analytických podkladů. Návrh změny č. 1 ÚP Lužice chrání nemovité kulturní památky a další charakteristické znaky území – jádrové plochy obce, návrší s kostele sv. Augustina, hřbitovem a památným stromem a sportovně rekreační prostor včetně vodních ploch Lužice III.

Respektování všech zjištěných jevů je předmětem odůvodnění změny č. 1 ÚP Lužice.

Změna č. 1 ÚP Lužice řeší prioritně rozvoj bydlení v severní části obce: v prostoru, který je pokračováním započatého rozvoje území, v prostoru, na který nejsou uplatněny zájmy společnosti z hlediska limitů využití území. Vše na platformě využití zastavěného území a odstranění ploch typu brownfields návrhovou plochou přestavby P1/1.

Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení vyplývá z posice sídla v krajině, na dopravní síti a z hlediska posice v regionu a související časové dostupnosti území regionálních sídel, zejména města Mostu a navazujících výrobních kapacit pánevní oblasti.

Změna č. 1 ÚP Lužice rozvíjí vlastní obec s odpovídající veřejnou infrastrukturou. Místní část Svinčice není změnou č. 1 ÚP Lužice dotčena.

Do nezastavěného území nejsou nad rámec vymezených zastavitelných ploch, krajinné (veřejné) zeleně a obnovy polní cesty k poutní kapli sv. Blažeje další záměry. Lesní půdní fond není dotčen změnou č. 1 ÚP Lužice vůbec.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou změnou č. 1 ÚP Lužice naplněny takto:

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- a) zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území:

Komentář:

Jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce, kterou změna č. 1 ÚP Lužice nemění,

resp. ji prostřednictvím analýzy současného vývoje krajiny posiluje.

Úkol ad § 19, odst. 1c)

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání:

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice je vyhotovena nad zprávou o uplatňování ÚP Lužice, vyhotovenou a projednanou pořizovatelem - Magistrátem města Mostu, odborem rozvoje a dotací.

Úkol ad § 19, odst. 1d)

- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb:

Komentář:

Lze splnit přiměřeně v rozsahu příslušném metodice územního plánování. Na úrovni územního plánu je stabilizovány posice zástavby v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu zástavby, vymezeného veřejného prostoru. Uspořádání a řešení staveb nových staveb je ve smyslu novely stavebního zákona z roku 2018 rozšířeno vůči nově vymezeným zastavitelným plochám na prostorovou regulaci staveb tak, aby její charakter odpovídal původní zástavbě.

Úkol ad § 19, odst. 1e)

- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území:

Komentář:

Je řešen naplněním příslušné části textové části Návrhu změny č. 1 ÚP Lužice a jeho grafického znázornění. Konkrétní rozsah a posice nově vymezených zastavitelných ploch a jejich určení respektuje zjištěné hodnoty v území – především celistvost urbanizovaného území přirozený přechod rozvojových částí sídla do krajiny.

Úkol ad § 19, odst. 1f)

- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci):

Komentář:

Není s ohledem na rozsah změny č. 1 ÚP Lužice stanoven.

Úkoly ad § 19, odst. 1g a 1h)

- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečných ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v přírodě blízkým způsobem,
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn:

Komentář:

Nejsou v návrhu územního plánu řešeny, tato rizika nebyla v rámci Zadání změny č. 1 ÚP Lužice diagnostikována.

Úkol ad § 19, odst. 1i)

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení:

Komentář:

Je naplněn zcela jak z hlediska obnovy sídelní struktury, tak vymezení podmínek pro její další rozvoj

Úkol ad § 19, odst. 1j)

- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území:

Komentář:

Není v rozsahu změny č. 1 ÚP Lužice určující. Rozvoj sídla předpokládá související (vyvolaný) rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bez potřeby vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů

jako podmiňujících pro změnou č. 1 ÚP Lužice nastavený rozvoj.

Úkol ad § 19, odst. k)

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany:

Komentář:

Systém CO není změnou č.1 ÚP Lužice dotčen.

Úkol ad § 19, odst. l)

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území:

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území nestanovuje. Devastovaný areál zemědělské prvovýroby je přímo navržen jako plocha přestavby bez potřeby zapojení těchto (dalších) nástrojů územního plánování.

Úkol ad § 19, odst. m)

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak:

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Lužice zcela akceptuje ochranu území z hlediska záplavového území Lužického potoka, principy ochrany území spadajícího do CHKO České středohoří a nevyžaduje v toto smyslu kompenzační opatření.

Úkol ad § 19, odst. n)

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů:

Komentář:

Tento úkol z rozsahu změny č. 1 ÚP Lužice nevyplývá. Ochrana horninového prostředí je plně respektována přenesením ložisek nerostných surovin do koordinačního výkresu, přičemž poloha ložiska není změnou č. 1 ÚP Lužice jakkoliv dotčena.

Úkol ad § 19, odst. o)

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče:

Komentář:

Je naplněn posouzením a odůvodněním přijatých změn v území dle této změny č. 1 ÚP Lužice s aplikací soudobých požadavků na cílovou kvalitu krajiny..

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast:

Komentář:

Jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání při převzetí resp. zapracování opatření vyplývajících z aPÚR a ZÚR Ústeckého kraje.

Vyhodnocení z hlediska požadavků aktuální novely vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 1 ÚP Lužice je upravena ve smyslu aktuálních právních předpisů.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je převzato z platného územního plánu obce Lužice.

2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

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

Vymezení zastavitelných ploch je přirozeným střetem se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy je rozvoj obce ve smyslu změny č. 1 ÚP Lužice preferován mimo zemědělskou půdu v I. a II. třídě ochrany.

Do II. třídy ochrany tak zasahuje jižní část zastavitelné plochy Z1/2, která je takto vymezena na platformě územní rezervy definované platným ÚP Lužice.

Vysvětlení postupu projektanta je v části 3f) a 4d) tohoto odůvodnění.

3.) Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona

3.a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Pořizovatel přezkoumal návrh změny č. 1 ÚP Lužice s tímto závěrem:

- a) Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je návrh změny č. 1 ÚP Lužice v souladu se ZÚR Ústeckého kraje a obsahuje veškerá související vyhodnocení.
- b) Z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území řeší změna č. 1 ÚP Lužice požadavky obce a majitelů pozemků na změnu zastavěného území v rozsahu, který je řádně a komplexně odůvodněn.
- c) Změna č. 1 ÚP Lužice je v souladu z hlediska požadavků tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
- d) Z hlediska požadavků zvláštních právních předpisů obsahuje návrh změny č. 1 ÚP Lužice veškeré relevantní požadavky.

3.b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Změnou č. 1 ÚP Lužice nedojde k narušení udržitelného rozvoje území.

Z rozsahu změny č. 1 ÚP Lužice nevyplývají požadavky a podmínky pro hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, nepředpokládá se negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Tato kapitola není zpracována.

3.c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje č. j. 1869/ZPZ/2018/N-2863 ze dne 30.4.2018 (doručeno 9.5.2018) a stanoviska č. j. 1699/ZPZ/2018/SEA ze dne 9.5.2021 (doručeno 9.5.2021) lze vyloučit možnost významného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a změnu č. 1 ÚP Lužice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

3.d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí k návrhu změny č. 1 ÚP Lužice nebylo ve fázi Zadání změny č. 1 ÚP Lužice dotčeným orgánem požadováno.

3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Kulturní, architektonické a přírodní podmínky řešeného území jsou vymezeny ÚAP ORP Most ve smyslu jejich poslední aktualizace č. 5 a územním plánem Lužice.

Předmětem změny č. 1 ÚP Lužice je vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby území v rozsahu, stanoveným Zadáním změny č. 1 ÚP Lužice.

Z hlediska rozsahu se jedná další rozvoj území ve smyslu (očekávání) platného územního plánu Lužice, kterým se kulturní, architektonické a přírodní hodnoty nemění, resp. dále posilují.

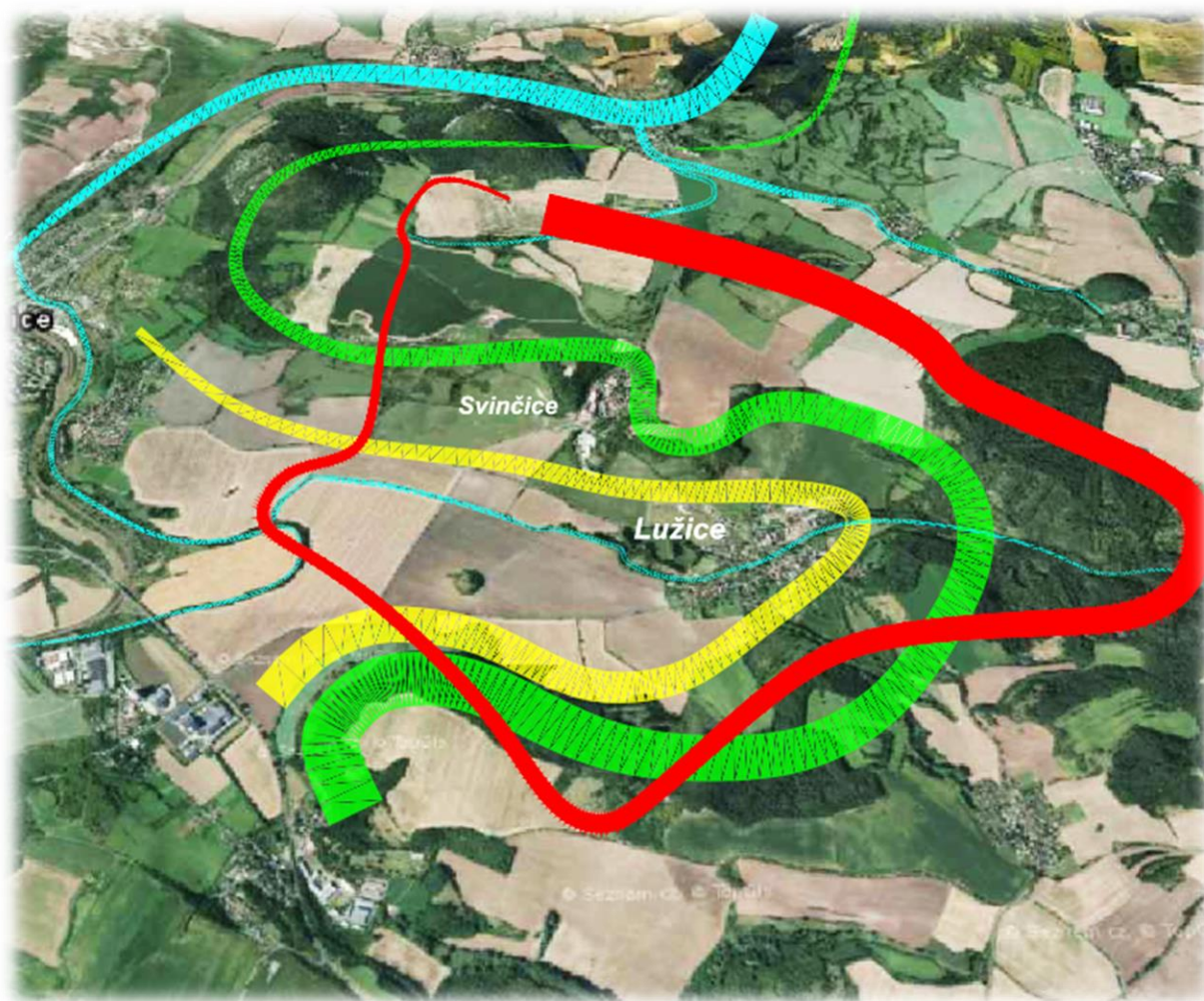
3.e)1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Řešené území tvoří 2 samostatná sídla – obec Lužice a její místní část (dále m.č.) Svinčice. Sídla jsou umístěna v atraktivní krajině Českého středohoří a to mimo hlavní (regionální) urbánní a dopravní osy.

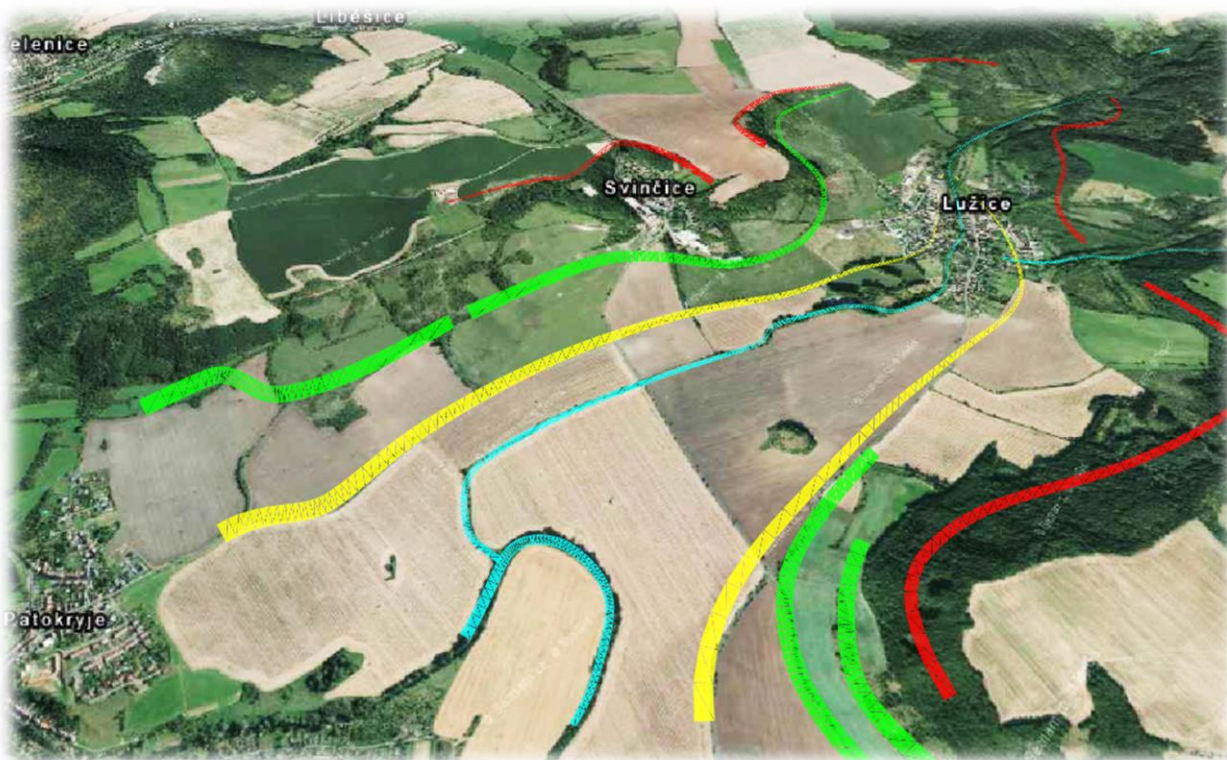
Sídla jsou přístupná prostřednictvím silniční sítě, která zprostředkuje rychlé a atraktivní připojení na regionální sídla – města – zejména Most, dále pak Bílín a Louny. Železnice v řešeném území chybí, nejbližší železniční stanici je Sedlec na trati Obrnice – Louny.

Sídla jsou historická (první záznam: Lužice 1226, Svinčice 1207), původní sídelní strukturu lze odvodit od mapy stabilního katastru, poučné je zobrazení na leteckém snímkování z 50. Let – viz dále v textu.

Schéma řešeného území:



Zelenou barvou je zvýrazněn tvar krajiny: Hlavní horizont krajiny ve výše uvedeném schématu zachycuje pravobřežní úzké údolí Bíliny s dominantou vrchu Bořeň, které se od Bíliny odklání - otáčí se okolo vrchu Zlatník a sleduje pravý břeh Srpiny. Následuje jedinečné ustoupení k Mirošovickému lesu resp. zpět k lesu Korozluckému. Zde tak vzniká (viz žlutá barva) charakteristický obraz řešeného území, do kterého jsou vsazena sídla Lužice a Svinčice. Žádné ze sídel nepřekračuje hlavní horizont krajiny a v inverzním prostoru Mirošovického potoka se neprojevují.



Na detailu území je již patrná poloha sídel vůči krajině: Lužice se nacházejí v závěru široké části údolní nivy, zatímco Svinčice jsou umístěny nad hlavní terasou údolní nivy, zásadně však nepřekračují hlavní krajinný horizont (červená barva). V pozadí je patrný přechod Lužického potoka do úzkého „V“ údolí, procházející kolmo na hlavní hřeben Mirošovického lesa.

Sídla jsou součástí homogenního osídlení navazující krajiny, další soustavy samostatných a kompaktních sídel bez zbytečné urbanizace mezilehlé krajiny. Lužice i Svinčice jsou v optickém kontaktu navzájem a mimo řešené území s obcí Sedlec ve střední dohlednosti 6 km, negativním urbánním projevem jsou jeho industriální stavby – zejména silo:



Obr.: optický kontakt s obcí Sedlec, bílou budovou je obilní silo



Obr.: Jiný průhled do údolní nivy Lužického potoka – vlevo opat silueta sila v Sedlci, ostatní krajina je kompaktní, ostatní sídla se ve vzdáleném horizontu již neprojevují.

Vyšší posice ve volné krajině (tedy nikoliv z veřejného prostoru sídel) nabízejí atraktivní průhledy do Českého Středohoří, přičemž urbánní projev ve slabé viditelnosti není pro hodnotu řešeného území určující – rušivým projevem v krajině je technologické zařízení společnosti Herkul v Obrnicích, umístěné na lokálním horizontu v prostoru bývalého vojenského areálu. Jeho posice = míra rušivého dojmu - však není pro řešené území určující.

V dálkových pohledech z krajiny (nikoli ze sídel) se prosazuje město Most a na hraně střední viditelnosti jsou objekty Unipetrolu Litvínov (chladicí věže, komíny).

Vzdálený horizont tvoří Krušné hory a Džbán.



Obr.: Ještě jiný průhled a to ze silnice Dobruška – Lužice: Vlevo patrný průhled do údolní nivy Lužického potoka, střední horizont s vrchy Zlatník a Želenický vrch. Sídla se v těchto dohledových vzdálenostech neprojevují, autentický dojem ruší vrchní vedení VN.



Obr.: Pohled na krajinnou dominantu – Bořeň = pohled ven z řešeného území ze silnice Lužice – Hrobčice. Zcela autentická krajina.



Obr: pohled na řešené území od silnice z Liběšic do Svinčic a to na hlavním horizont řešeného území. Až za ním se nachází m.č. Svinčice, tzn. že se na horizontu neprojevuje. Jedná se o elementární zásadu resp. požadavek na další stavební aktivity v severní části řešeného území.

Tradiční přístup do řešeného území je od Mostu paralelními silnicemi od Sedlece (s připojením na silnici I/26) a od Patokryjí. V řešeném území dochází ke křížení se silniční sítí do dalších obcí mimo řešené území: Liběšic (z m.č. Svinčice), do Hrobčic a Dobřčic (z obce Lužice), přičemž silnice do Dobřčic je z důvodu sesuvu půdy neprůjezdná.

V tomto úhlu pohledu se naplno projevuje posice sídel v krajině:

Obec Lužice

Obec Lužice je umístěna v závěru široké údolní nivy Lužického potoka, který je – mimo řešené území – pravobřežním přítokem Srpiny. Souměrná údolní niva šířky cca 1 km délky cca 2,5 km je zcela využita jako orná půda, zcelení plužiny do půdních bloků kupodivu nepůsobí negativně, zvyšuje monumentalitu krajiny a nechává vyniknout spontánním přírodním útvarům. Orná půda představuje rovněž proměnnost krajiny v závislosti na stavu vegetace a prohlubuje tak míru vnímání krajiny.

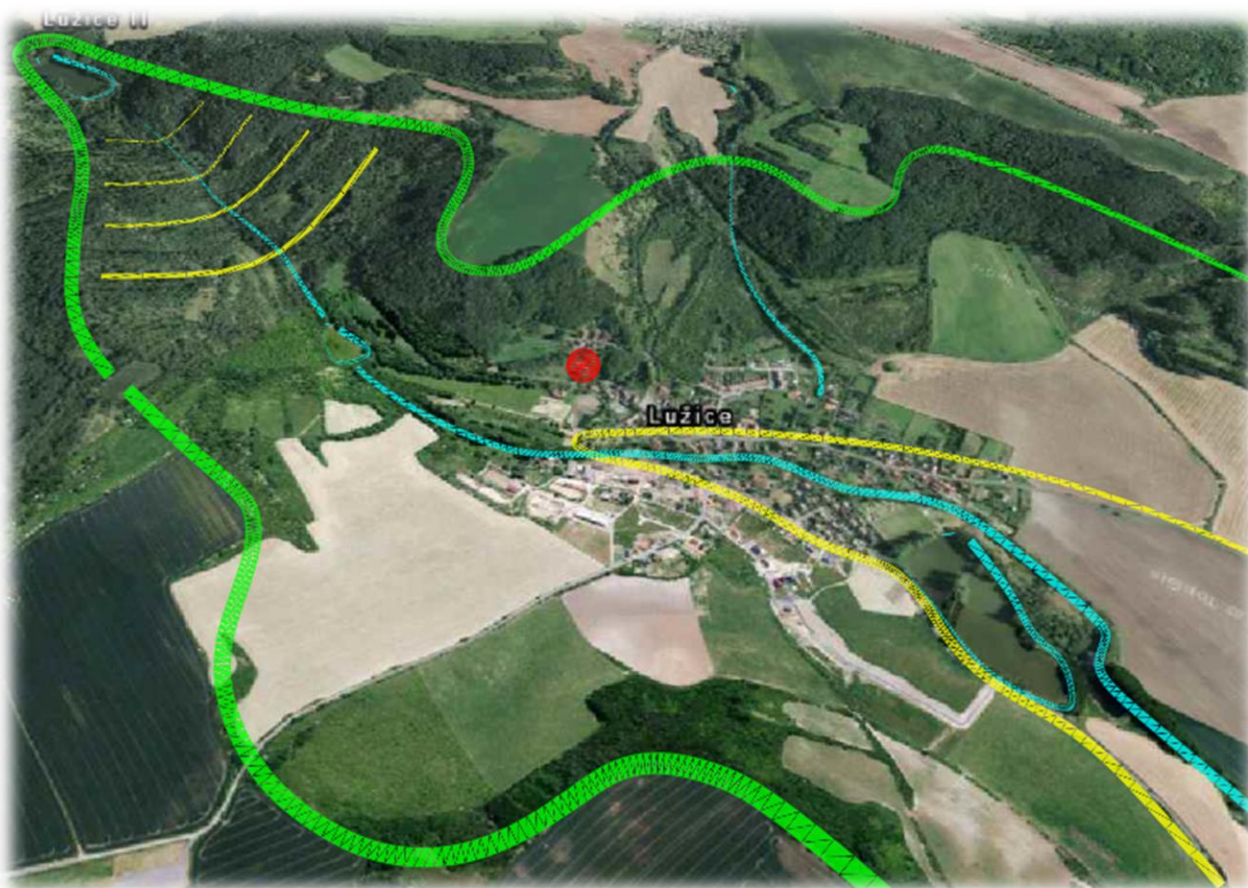


Obr.: Elementární hodnota krajiny: široká a plochá údolní niva, uprostřed Pahorek (258 m), v zadní posici viditelný kostel a silueta sídla

Lužický potok je (kupodivu) vez výrazné břehové zeleně, o to více vyniká uprostřed údolní nivy charakteristický čedičový útvar (Pahorek), převyšující okolní terén o cca 25 m.

Celý prostor údolní nivy včetně sídel působí nesmírně autenticky a vyvolává pocit věčnosti v současném dynamickém životním stylu.

Už v nástupu do údolní nivy dominuje kostel, umístěný nad patou svahu Mirošovického lesa, který širokou údolní nivu uzavírá. Vlastní sídelní struktura se otevírá až při vjezdu do obce.



Ze schématu je zvýrazněný žlutou barvou závěr mělké části údolní nivy Lužického potoka, který dále nastoupá úzkým údolím Mirošovického lesa až na úroveň krajiny (hlavní horizont). Patrný je osa Lužického potoka vůči sídlu, posice a logický význam vodních ploch Lužice II, Lužice I a Lužice III. Střední plocha Lužice I má význam a potenciál sedimentace splavovaných pevných částic a zpomalení přítoku balastních vod do obce, dolní soustava Lužice III je významnou urbánní hodnotou a představuje tradiční prostor denní rekreace obyvatel. Žlutou barvou je zvýrazněna plochá údolní niva, další části obce vně údolní nivy tak vystupují do svahů. Červený bod představuje posici hlavní stavební dominanty – kostela sv. Augustina. Obytné zástavbě se podařilo (zcela nevhodně) dojít ještě do vyšší polohy, přírodní a lesní plochy naštěstí tento útok kryjí.



Obr.: Nesprávné a necitlivé vystoupení zástavby z údolní nivy.

Rovněž severní segment krajiny je působí zcela autenticky. Poutní kaple sv. Blažeje (to co z ní zbývá) – kdysi na přímé a dnes již neexistující cestě ze Svinčic – je zcela skryta.



Obr.: posice fragmentu poutní kaple sv. Blažeje včetně chybějící přístupové cesty = jednoznačný náměr na obnovu.

Místní část Svinčice

Je umístěna na terase pravého svahu údolní nivy a projevuje se v krajině dříve než obce Lužice. Vjem způsobují i současné hmoty výrobních (zemědělských areálů), umístění na dolní – kontaktní hraně zástavby a krajiny. Další část sídla je patrná až v sídle v průhledech mezi výrobními objekty.



Obr.: Silueta m.č. Svinčice, v popředí bílá fasáda zemědělského areálu

Posice sídla – výše v krajině – asi odpovídá krajině, kterou (zemědělsky) obhospodařuje – za nízkým sedlem se otevírá dlouhý hřeben pravého svahu údolní nivy a mírný severní svah zemědělské půdy, z krajinného hlediska pak (náhle) krajinná dominanta Bořeň.



Obr: Otevření krajiny nad Svinčicemi: dominantní posice vrchu Bořeň, vzdálený horizont tvoří Krušné hory, pod nimi průhled na Unipetrol Litvínov, i přes vzdálenost cca 9 km jsou zřetelné kontury konkrétních stavebních objektů.

Vnímání krajiny z tohoto opačného směru rovněž stojí za pozornost. Vjezd do řešeného území od Liběšic je z údolní nivy Liběšického potoka, přičemž na zmíněném sedle se postupně otevírá průhled do údolní nivy Lužického potoka, m.č. Svinčice (dosud skryté), obce Lužice a posléze do levobřežního hřebenu údolní nivy Lužického potoka.

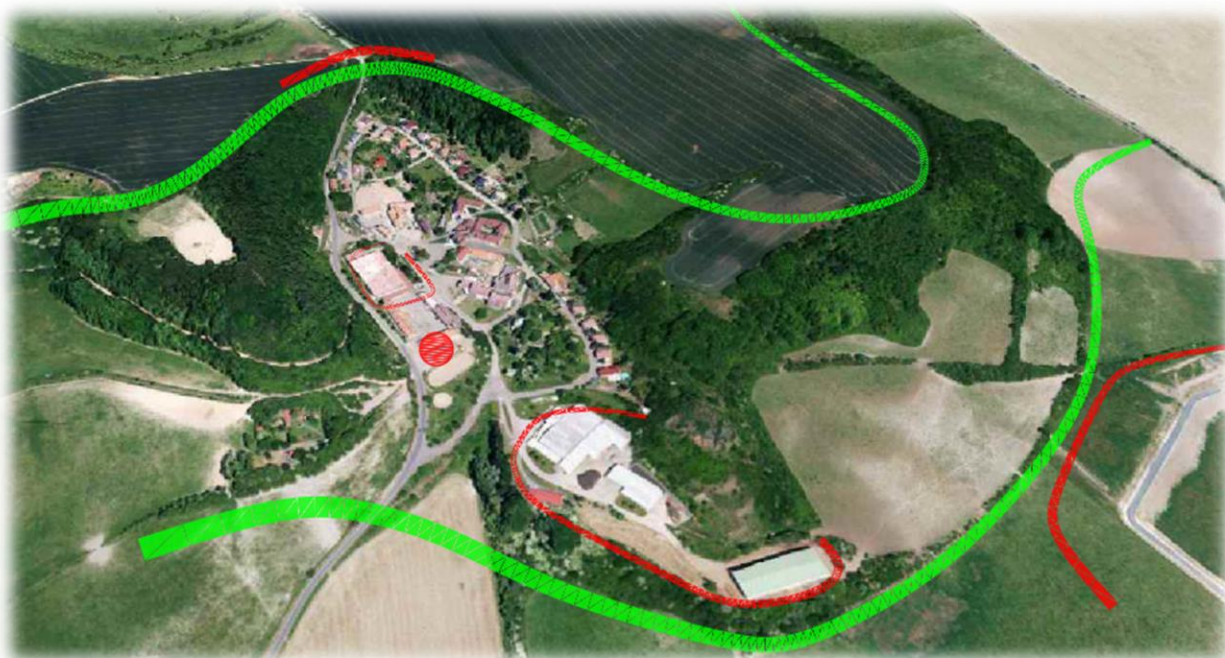


Schéma zobrazuje zelenou barvou hlavní linii krajiny – nahoře hlavní horizont krajiny, dole hrana přechodu do údolní nivy. Červeným bodem je značena posice podélné stěny zemědělského areálu, která představuje hlavní dominantu Svinčic při pohledu od stupu do údolí – viz obr. výše.

Červenou barvou jsou zároveň zvýrazněna rizika střetu sídla s krajinou: nahoře posice nepřekročitelného horizontu, dole pak vystupující výrobní objekty, vpravo pak dosah nové zástavby Lužic.

Hodnocení obce Lužice

Původní sídelní struktura je dosud zcela čitelná a v rozhodující míře zachovaná. Sídlo bylo založeno v místě přechodu údolní nivy Lužického potoka do masivu Mirošovického lesa tak, aby maximálně využilo výjimečnou úživnost zemědělské půdy a současně byl zachován kontakt s přírodními zdroji – Lužickým potokem a lesními plochami.

Zástavba se podřídila potřebám Lužického potoka a vytváří hranu účinků jeho rozvodnění. Návrší s určujícími objekty – kostelem, farou a hřbitovem není znehodnoceno tvarově indiferentními stavbami, původní výraz venkovské zástavby pak pokračuje podél silniční sítě. Současné těžiště obce se nachází v místě křížení silnice a potoka a poskytuje dostatečný prostor pro uplatnění veřejné zeleně (Lužický park), konání veřejných slavností. Jsou zde umístěny další indikátory obce (sousedí piety, památník obětí) a váže na sebe další objekty občanského vybavení (obecní úřad, nákupní středisko, koloniál, hospodu, zprostředkovaně mateřskou školu). Lužický potok se přechází dodnes funkčním nádherným kamenným mostem.

Lužice mají charismatický prostor denní rekreace: tvoří je soustava rybníků a navazující sportovní hřiště. Dostatečný a jedinečný potenciál, zcela odpovídající hodnotě a velikosti sídla.



Na archivním leteckém snímku z 50. let je patrná původní sídelní struktura, v severní části je dominantní zemědělský areál (nyní devastovaný. Kostel sv. Augustina je zcela autonomní včetně zeleně, v jižní části – proti hřbitovu je zemědělská půda – dnes sukcesní zeleň. V obci dosud není rybníční soustava Lužice III. Vztah zemědělské zástavby a pluviny zde chybí.

Kromě dominantního statku je původní zástavba zachována, patrný je vztah domů a hospodářského využití zahrad.

Po sportovním areálu není ani památky, na denní rekreaci neměly předchozí generace ani pomyšlení.

Pro odůvodnění hodnot území byla provedena v rámci změny č. 1 ÚP Lužice analýza obce.

Urbánní hodnoty obce Lužice tvoří:

- návrší s kostelem, farou, hřbitovem a původní zástavbou,
- centrální prostor v místě křížení Lužického potoka a silnice – Lužický park,
- prostor denní rekreace- sportovní areál + rybníční soustava Lužice III.,
- polohu a kapacity občanského vybavení.

Ad.: návrší s kostelem, farou, hřbitovem a původní zástavbou



Obr.: Památný strom – lípa malolistá u hřbitova



Obr.: Stavební dominanta obce i krajiny – kostel Sv. Augustina



Obr.: Autentická zástavba: fara, v pozadí památný strom = vstup do hřbitova



Obr.: Kontakt s krajinou - průhled od hřbitova na Janský vrch



Obr.: Průhled do krajiny od hřbitova, zadní siluetu tvoří Krušné hory, v popředí bývalá česká škola, dnes sídlo obecního úřadu

Ad.: centrální prostor v místě křížení Lužického potoka a silnice – Lužický park



Obr.: Lužický park



Obr.: Centrální prostor s nákupním střediskem a zastávkou autobusu.



Obr: Kamenný most přes Lužický potok



Obr.: Lužický park, vlevo sousoší Kalvárie, vpravo památník obětem

Ad.: prostor denní rekreace- sportovní areál + rybniční soustava Lužice III.



Obr.: Hráz na rybniční soustavě Lužnice III.

Ochrana výše uvedených hodnot by měla být založena na stabilitě přírodních a stavebních prvků. V případě rybníční soustavy je vhodné prověřit možnost sedimentace pevných částic Lužického potoka v prostoru nátoky do obce. Vodní plochy rybníční soustavy by měly být maximálně zastíněny břehovou zelení.

Ad.: občanské vybavení

Vybavení obce spolu s atraktivní polohou je příčinou současné míry migrace, která se projevuje jak v plošném využití významné části vymezených rozvojových ploch, tak v nárůstu obyvatel.



Pošta



Prodejna COOP



Mateřská škola



Bývalá česká škola, po rekonstrukci obecní úřad



Koloniál na návsi



Hospoda na návsi, v pozadí pošta a budova obecního úřadu



Sportovní areál

Novodobý rozvoj obce představuje zástavba řadovými domy v jižní a ulicová zástavba v severní části obce. Nejedná se o venkovskou zástavbu v pravém slova smyslu, užívání staveb je ryze rezidentní bez vazby na zemědělskou krajinu. Řadové domy jsou umístěny ve výškové úrovni stávající zástavby a v obrazu sídla se tedy jako hmota neprojevují.

Nová zástavba v severní části – nad příjezdem do obce od Patokryjí – je na tom hůře, vystupuje nad úroveň původního sídla, objekty jsou tvarově indiferentní – a co je horší: velikost parcel a uspořádání nové komunikační sítě neumožňuje rozvinutí sídelní zeleně v rozsahu, který by nesourodou zástavbu zakryl, chcete-li sjednotil. Zde je příležitost pro změnu územního plánu – navrhnout vnější sídelní zeleň tak aby zástavba severní části obce a navazující krajina tvořila přirozený a harmonický celek.



Obr.: současně realizovaná zástavba je obrazem nahodilosti, směsicí rozdílných hmot, sklonů a tvarů střech a jako taková je v rozporu s hodnotami obce Lužice jako celku.

V severovýchodní části obce se nachází původně zemědělské dnes nějak výrobní plochy, přičemž jejich část je devastována. Není-li potřeba dalších objektů zemědělské prvovýroby, pak je vhodná asanace území a její ponechání jako územní rezervy pro doby příští: úporné využití objektů pro „třetí“ tedy nepůvodní výrobu představuje riziko znehodnocení sídla a takovou sídelní hodnotu tyto devastované plochy nevykazují. Nové využití tohoto území pak vymezuje plochy přestavby P1/1.

- krajina:

Hlavní výkres změny č. 1 ÚP Lužice je – mimo zastavěné území – zpracován v souladu s platným ÚP na platformě převzetí údajů katastru nemovitostí, které jsou převedeny do ploch zemědělství v rozlišení orná půda, trvalý travní porost, sady, les a plochy vodní.

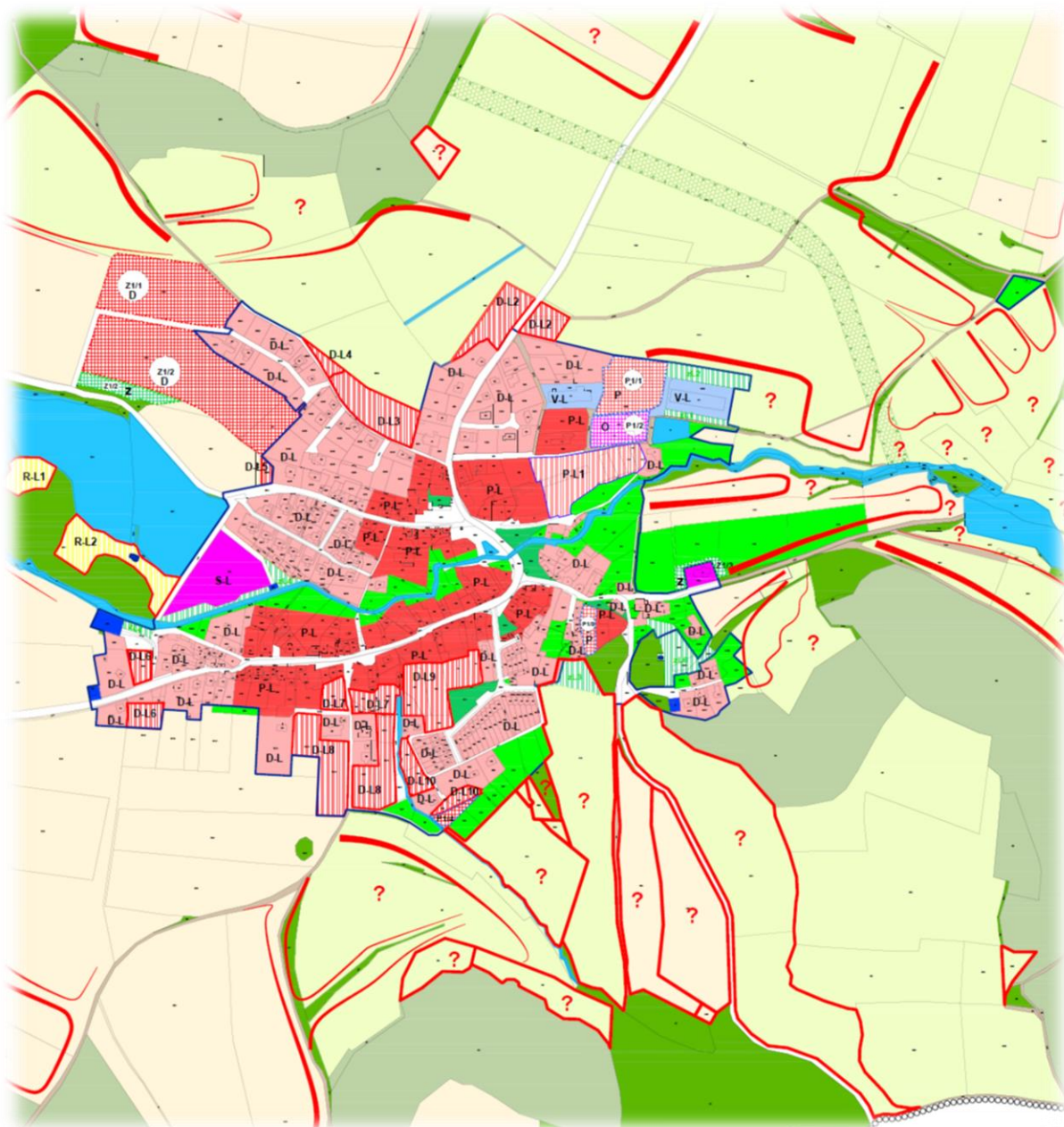
Je zcela evidentní – a řešené území je tomu důkazem, že současná praxe zobrazování krajiny v územních plánech zásadně neodpovídá skutečnosti. V podstatě to není ani zapotřebí, neboť regulativy územních plánů v krajině jiné funkce nepřipouštějí, tak v podstatě o noc nejde.

Ve skutečnosti je to jinak: součástí územních plánů je vymezení – zpřesnění územního systému ekologické stability a ten by měl být především funkční a sledovat přirozené procesy přeměny krajiny. Dále je správné zobrazení krajiny rozhodující při stanovení podmínek rozvojových území – v našem případě přeměna územní rezervy severní části obce na rozvojovou, kdy charakter zástavby tuto slučitelnost s krajinou vyžaduje.

Je přirozené, že sukcese sleduje jak reliéf krajiny, tak spontánní rozvoj vegetace v místech, kde se přirozeně prosazuje. Takto zjištěný aktuální vývoj krajiny je akceptovatelný v případech, kdy je proměna původní zemědělské půdy fatální.

V samostatné grafické příloze jsou zobrazeny sukcesní procesy v krajině, jejichž analýza je platformou návrhu krajině (veřejné) zeleně jako nástroje slučitelnosti rozvojových záměrů Z1/1 a Z1/2 návrhu č. 1 ÚP Lužice s navazující krajinou.

Červené křivky představují kresbu krajiny prostřednictvím sukcesních jevů na zemědělské půdě, červené otazníky pak plochy zemědělské půdy, kde probíhá plošná sukcese, resp. plochy, které nejsou využívány jako zemědělský půdní fond- leží ladem.



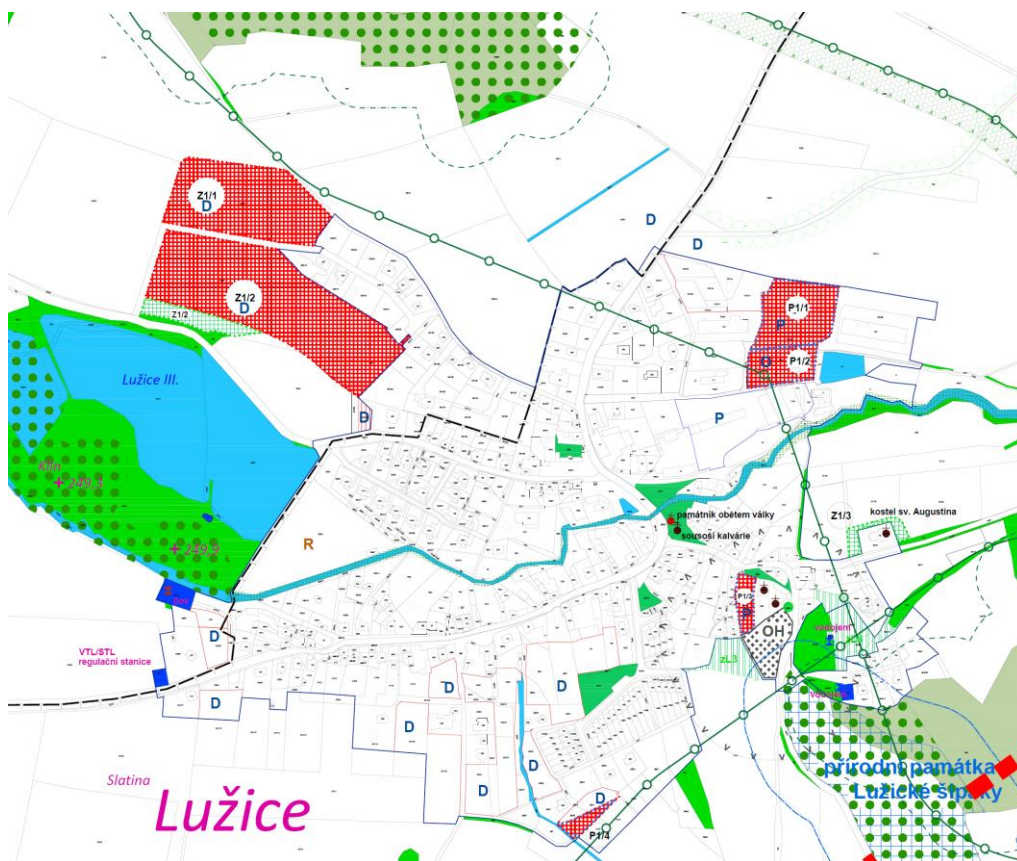
Obr.: zachycené sukcesní jevy

Rozvoj severní části řešeného území představuje současně zástavbu jižní, nezalesněné stráně, která se po viditelných terasách zdvihá nad úroveň původní zástavby. Červené křivky výše uvedeného obrázku představují charakteristické tvary mimolesní zeleně, které jsou skutečným obrazem krajiny, přičemž vložené červené otazníky zdůrazňují stav, kdy je tato mimolesní zeleň rozvinutá na dosud katastrům nemovitostí evidované zemědělské půdě.

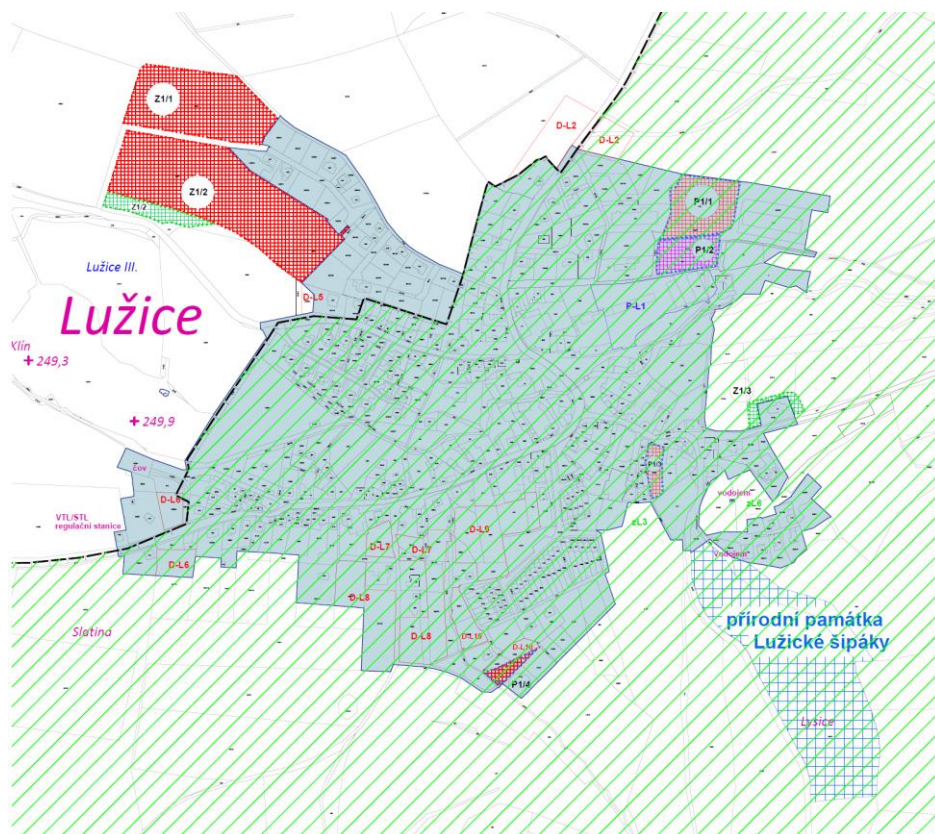
Tento proces je charakteristický pro celé řešené území, ve vztahu k předmětu a odůvodnění změny č. 1 ÚP Lužice je však potřebný pouze tento výřez.

Pokud vyloučíme možnost rozvoje obce na území CHKO a v údolní nivě Lužického potoka – viz dále uvedené schéma – je rozvoj severní části území jedinou vhodnou alternativou, započatou platným územním plánem, který zde umísťuje zastavitelné plochy i plochu územní rezervy.

Vztah vůči CHKO České středohoří je lépe patrný z následujícího schématu, kde jsou ponechány zastavitelné plochy a hranice CHKO včetně 3. a 4. zóny ochrany, které zasahují urbanizované území obce.



Obr.: umístění zastavitelných ploch ve vztahu k ochraně přírody a krajiny:



Obr.: vztah rozvoje severní části řešeného území k CHKO České středohoří včetně zobrazení přírodní památky Lužické šípky a jejího ochranného pásma.

Obr.: vztah rozvoje severní části řešeného území k zemědělské půdě v I. a II. stupni ochrany

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje segment regionálního biokoridoru RBK 587:

Podle návrhu změny č. 1 ÚP Lužice je vložen do vymezeného koridoru dle ZÚR ÚK.

- převzetí závazných podkladů a jejich zpracování do změny č. 1 ÚP Lužice

Z databáze Ústeckého kraje je převzata vrstva nadregionálního a regionálního systému ekologické stability

Jako podklad koordinačního výkresu jsou přeneseny z ÚAP tyto vrstvy:

- historické a kulturní dědictví:
 - nemovité kulturní památky,
 - území s výskytem archeologických nálezů.
- ochrana přírody a krajiny:
 - hranice a zónování CHKO České středohoří,
 - územní systém ekologické stability,
 - interakční prvky systému ekologické stability,
 - maloplošně chráněné území – přírodní památka Lužické šipáky včetně ochranného pásma,
 - památný strom (lípa malolistá u hřbitova) včetně ochranného pásma,
 - vzdálenost 50 m od okraje lesa.
- geologická stavba a ochrana horninového prostředí:
 - ložisko nerostných surovin včetně ložiskové ochrany (CHLÚ),
 - sesuvné území.
- hydrologie území:
 - vodní zdroje včetně ochranného pásma,
 - záplavové území Srpiny Q100 včetně jeho aktivní zóny,
 - ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů.
- technická infrastruktura:
 - vrchní vedení VN elektro včetně trafostanic a ochranných pásem,
 - VTL plynovod včetně technologických zařízení, bezpečnostních a ochranných pásem,
 - systém odvádění splaškových vod včetně ČOV,
 - veřejný vodovod.

Zpracovatelem byly zpřesněny tato vrstvy:

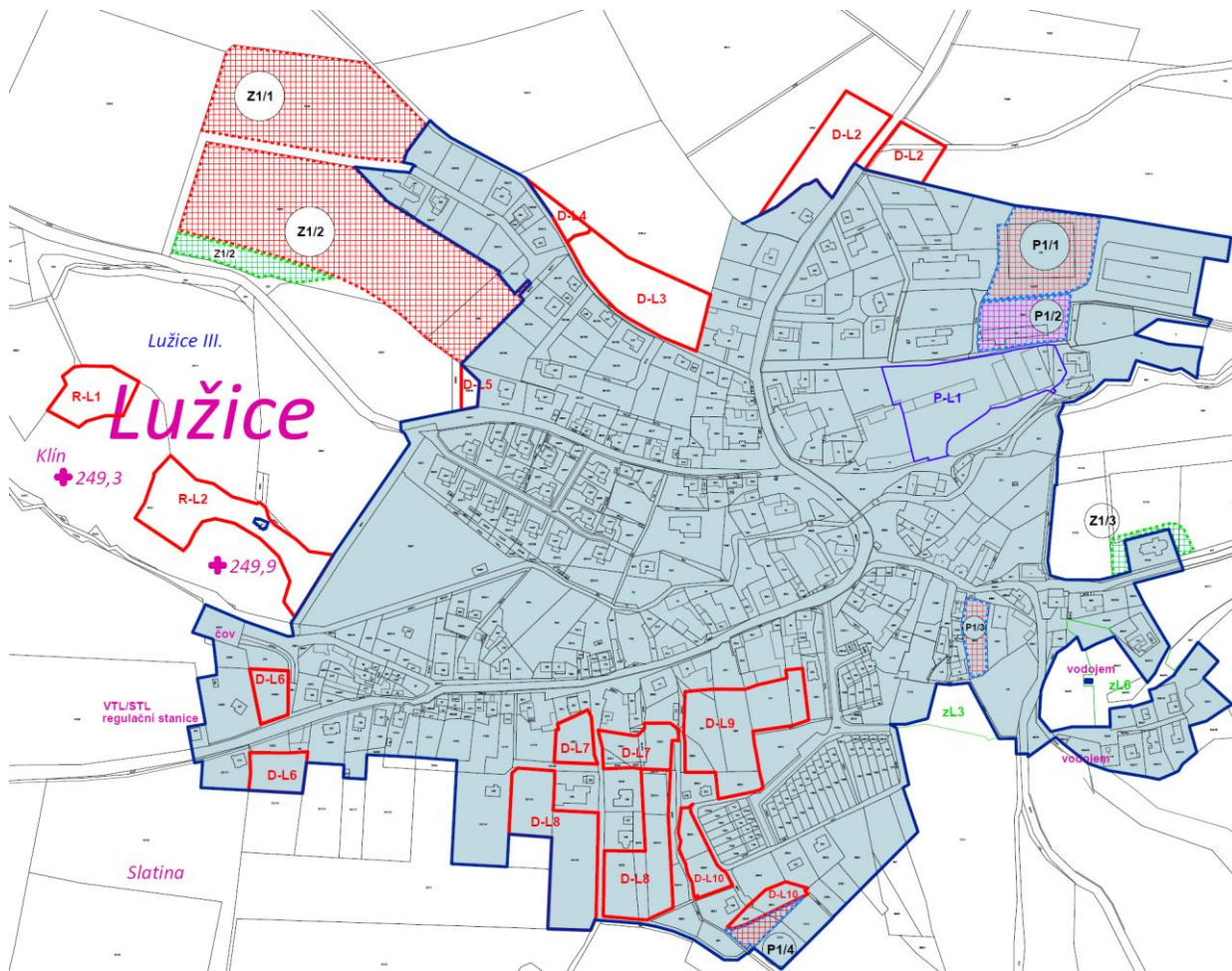
- silnice III. třídy včetně ochranného pásma,
- turistická značená trasa,
- cyklotrasy,,
- ochranné pásmo hřbitova.

Výstupem změny č. 1 ÚP Lužice bude zpřesnění těchto jevů ÚAP:

- zastavěné území,
- plochy občanského vybavení,
- plochy výroby,
- zastavitelné plochy,
- územní systém ekologické stability,

3.e)2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změnou č. 1 ÚP Lužice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:



Obr.: Schéma rozvoje Lužic dle návrhu změny č. 1 ÚP.

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

		výměra v ha
	zastavitelné plochy	
Z1/1	bydlení	1,5151
Z1/2	bydlení	2,7582
	plochy přestavby	
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
	plochy veřejné zeleně	
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232
	součet	5,9843

Zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 jsou určeny pro bydlení venkovského typu.

Zastavitelná plocha Z1/1 je redukovanou plochou územní rezervy podle platného územního plánu. Redukce velikosti je provedena z důvodu zapojení této zastavitelné plochy do skutečného terénu se zohledněním (přijetím) současného rozvoje mimolesní zeleně.

Zastavitelná plochy Z1/2 vyplňuje jižní hranu svahu nad obcí, přičemž rozvoj území je omezen tak, aby mezi novou zástavbou a rybníční soustavou Lužice III. vzniknul veřejný prostor s veřejnou zelení s možností instalace zařízení pro volnočasové aktivity, na které nejsou v rybníční soustavě i sousedící sportovní ploše vhodné podmínky.

Zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 budou vybaveny středovou páteří komunikací, vedenou horizontálně s terénem, ze které budou oboustranně zpřístupněny jednotlivé parcely rodinných domů.

Do koridoru regionálního biokoridoru je vložena návrhová plocha segmentu regionálního biokoridoru 587. Tato část regionálního biokoridoru je navržena ke zpřesnění tak, aby byla součástí (= uvnitř) koridoru, který pro zpřesnění RBK 587 vymezuje grafická část ZUR ÚK.

Omezení, uplatněná shodně u zastavitelných ploch Z1/1 a Z1/2:

- napojení na silniční síť je možná vždy pouze jedním kolmým napojením, přímé napojení zástavby na silniční síť vjezdy do jednotlivých parcel se nepřipouští,
- uplatněn je regulativ z hlediska výšky zástavby, tvaru, sklonu a barevnosti střechy s cílem sjednotit budoucí zástavbu do stavu napodobujícího vzhled původní venkovské zástavby,
- pro obytnou zástavbu je uplatněn regulativ minimální velikosti parcely rodinného domu na 1000 m²/plocha Z1/1), resp 1200 m² (plocha Z1/2) tak, aby velikost parcely umožnila osazení atraktivní, výrazné sídelní zeleně, typické pro venkovské bydlení.

Plochy přestavby P1/1 a P1/2:

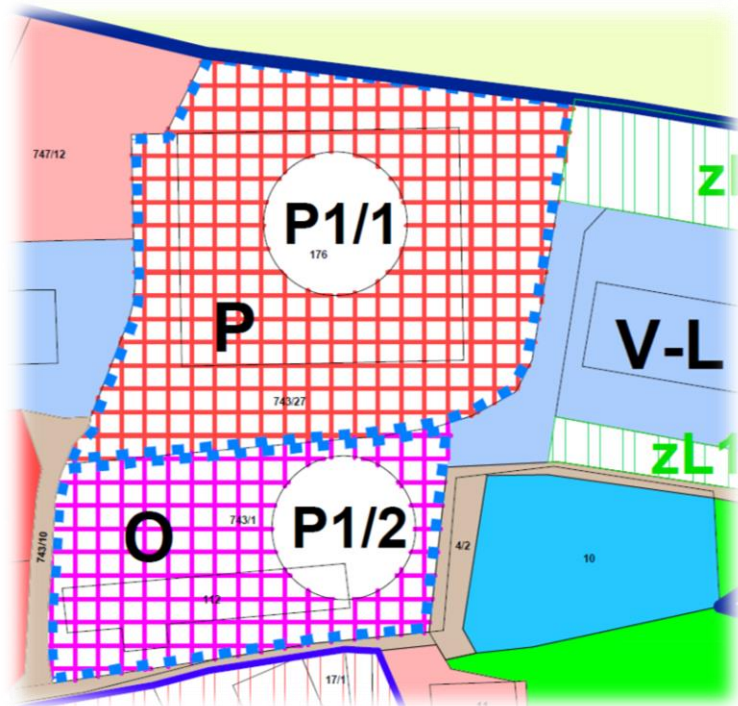
Plochy přestavby P1/1 a P1/2 jsou charakteristickým brownfieldem – devastovaným územím se zbytky původní stavby zemědělské prvovýroby. Změna č. 1 ÚP Lužice navrhuje prostřednictvím plochy přestavby nové využití dotčeného území.



Aktuální ortho snímek katastru nemovitostí území přestavby P1/1 a P1/2. Vymezené plochy přestavby jsou vloženy do prostoru brownfields

Plocha smíšená obytná P1/1 umožňuje zde umístit jak rodinné domy, tak stavby a provozy nerušící výroby a služeb. Takto omezená výroba by měla zprostředkovat přechod navazujících ploch výroby k bydlení. Přímý kontakt navrhovaného bydlení a stávající výroby výroková část změny č. 1 ÚP Lužice neumožňuje. Vůči ploše přestavby P1/1 jsou rovněž uplatněna pravidla prostorového uspořádání – shodně s plochami bydlení vytváří předpoklad pro umístění zástavby, jejích vzhled by se měl přiblížit původní venkovské zástavbě.

Plocha občanského vybavení P1/2 umožňuje využití vymezeného prostoru pro potřeby obce. Nabízí umístění sportovně – rekreačního prostoru a využití stávajících stavebních objektů pro potřeby zájmových sdružení a technického zázemí obce.



Plocha přestavby P1/3

Plocha P1/3 je vymezena z podnětu vlastníka pozemku parc.č. 126/2 k.ú. Lužice u Mostu na umístění rodinného domu.

Z hlediska definovaných sídelních hodnot se jedná o podnět, který atakuje zásadní sídelní hodnoty, jak jsou definovány touto změnou č. 1 územního plánu. Stavba fary včetně jejího osazení do terénu, související i navazující zástavby a uspořádání veřejného prostranství představuje spolu s kostelem sv. Augustina základní identitu obce.

Možnost využití pozemku pro stavbu RD je tak podmíněn podrobnými regulačními podmínkami, jak jsou uvedeny ve výrokové části této změny územního plánu.

Slučitelnost umístění RD je podmíněna takto:

- zcela určitě nelze RD umístit blíže než na úroveň zadní – JZ hrany stávající fary, prostor plochy přestavby P1/3 musí zůstat proti západnímu průčelí fary volný, nezastavěný a to ani doplňkovými stavbami s výjimkou garáže, na níž bylo vydáno stavební povolení. V ideálním případě by měl být sadem tak, jak to mu bylo v minulosti. Takto nastaveným regulativem bude zachována hmotová kompozice fary a navazující zástavby,
- stavba rodinného domu musí být z hlediska tvaru střechy, sklonu a použité krytiny identická vůči stavbě fary.

Dále je uplatněn regulativ odstavu stavby RD od hranic sousedních pozemků min. 6 m.



Zde je schéma možného umístění RD na pozemku 126/2 k.ú. Lužice u Mostu.

Změna č. 1 ÚP Lužice ve smyslu revize hodnot a potenciálů území vymezuje možnost obnovy původní polní cesty, která spojovala obce Lužice s poutní kaplí sv. Blažeje, včetně možnosti zřízení doprovodné zeleně (oboustranného stromořadí) a současně vymezila pozemek poutní kaple jako prostor VPS s cílem umožnit sanaci resp. obnovu téměř zaniklého areálu.

Sanace sleduje tyto postupné cíle:

- provedení nezbytných opatření zabráňujících další destrukci stavebních konstrukcí
- odstranění náletové zeleně, vytvoření přehledného veřejného prostranství,
- provedení případných sadových úprav.

Plocha přestavby P1/4 rozšiřuje jižní hranici urbanizovaného území do tvaru již provedené parcelace a umožňuje dostavět přirozenou jižní hranici obce podle morfologie terénu.

Plocha je vymezena z podnětu majitele resp. pokynu pořizovatele změny č. 1 ÚP Lužice.



3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Hodnocené rozvojové plochy jsou obsaženy v platném územním plánu obce Lužice včetně jejich identifikace.

Velikost zastavitelných ploch platného územního plánu ploch je korigována zákresem do aktuálního mapového podkladu a vypuštěním rozvojových ploch – nebo jejich částí – v případě, že zástavba je zde již realizována.

Přehledem sledujeme bilanci – míru využití ploch bydlení – nízkopodlažní zástavba venkovského typu (ozn. „D“) a ploch smíšených obytných (ozn. „P“) platného územního plánu.

Přehled využití rozvojových ploch platného územního plánu:

Lokalita: Lužice – sever



označení rozvojové plochy	výměra celkem (ha)	využito (ha)	volné plochy k využití (ha)	využitý podíl v %
D-L1	0,8847	0,8847	0,0000	100%
D-L2	0,9826	0,1908	0,7918	25%
D-L3	0,7234	0,0000	0,7234	0%
D-L4	1,3342	0,8028	0,5314	61%
D-L5	1,7259	0,8775	0,8484	51%
D-L6	0,6301	0,3025	0,3276	48%
P-L1	0,4851	0,4366	0,0485	90%
součet	6,7660	3,4949	3,2711	51,65%



označení rozvojové plochy	výměra celkem (ha)	využito (ha)	volné plochy k využití (ha)	využitý podíl v %
D-L7	0,3962	0,0000	0,3962	0%
D-L8	1,8419	1,3630	0,4789	74%
D-L9	1,2427	0,2361	1,0066	19%
D-L10	0,6340	0,1205	0,5135	76%
součet	4,1148	1,7196	2,3952	41,79%



označení rozvojové plochy	výměra celkem (ha)	využito (ha)	volné plochy k využití (ha)	využitý podíl v %
D-S1	0,2532	0,1595	0,0937	63%
D-S2	0,2978	0,0000	0,2978	0%
D-S3	0,1602	0,0000	0,1602	0%
P-S1	0,1585	0,0000	0,1585	0%
P-S2	0,8692	0,0000	0,8692	0%
součet	1,7389	0,1595	1,5794	9,17%

Celkový přehled:

označení rozvojové plochy	výměra celkem (ha)	využito (ha)	volné plochy k využití (ha)	využitý podíl v %
Lužice - sever				
D-L1	0,8847	0,8847	0,0000	100%
D-L2	0,9826	0,1908	0,7918	25%
D-L3	0,7234	0,0000	0,7234	0%
D-L4	1,3342	0,8028	0,5314	61%
D-L5	1,7259	0,8775	0,8484	51%
D-L6	0,6301	0,3025	0,3276	48%
P-L1	0,4851	0,4366	0,0485	90%
mezisoučet	6,7660	3,4949	3,2711	51,65%
Lužice - jih				
D-L7	0,3962	0,0000	0,3962	0%
D-L8	1,8419	1,3630	0,4789	74%
D-L9	1,2427	0,2361	1,0066	19%
D-L10	0,6340	0,1205	0,5135	76%
mezisoučet	4,1148	1,7196	2,3952	41,79%
celkem Lužice	10,8808	5,2145	5,6663	47,92%
Svinčice				
D-S1	0,2532	0,1595	0,0937	63%
D-S2	0,2978	0,0000	0,2978	0%
D-S3	0,1602	0,0000	0,1602	0%
P-S1	0,1585	0,0000	0,1585	0%
P-S2	0,8692	0,0000	0,8692	0%
celkem Svinčice	1,7389	0,1595	1,5794	9,17%
bydlení a plochy smíšené obytné celkem	12,6197	5,3740	7,2457	42%

Jako vždy, kdy hodnota sídla převyšuje hodnotu regionu, je obtížné stanovit skutečnou potřebu rozvojových ploch a mezní parametry rozvoje je zapotřebí hledat v jiných souvislostech zejména:

- zachování vnitřního charakteru sídla,
- ochotě a potřebě obyvatel sídla čelit dalšímu rozvoji,
- stupni a kapacitě veřejné vybavenosti,
- umístění rozvojových ploch vůči krajině.

Rozvojové plochy jsou umístěny mimo jádrové plochy sídla a deklarované urbánní hodnoty. V tomto smyslu je přijetí územní rezervy akceptovatelné za podmínek eliminace novotvarů realizované zástavby. Vůči nové zástavbě jsou uplatněny regulační nástroje, které současně tvorbou územních plánů umožňuje – uplatněna je zejména minimální velikost parcel tak, aby se uplatnila sídelní zeleň zahrad, tvar, sklon a barva krytiny a uspořádání hmot vůči terénu včetně mezní výšky zástavby.

Ochota a potřeba současných obyvatel je měřitelná veřejným projednáním změny územního plánu.

Veřejná vybavenost je jistým limitem v území, zejména z hlediska čištění odpadních vod. V potaz je zapotřebí brát přítomnost úrovně občanské vybavenosti a kapacitu čištění odpadních vod.

Dynamika rozvoje – naplnění rozvojových ploch – potvrzuje jedinečnost sídla a míru společenské poptávky po bydlení v zásadě odlišném prostředí oproti urbanizovanému prostoru Mostecka.

4.) Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Postavení obce v systému osídlení:

Na správním (řešeném) území obce Lužice jsou umístěny samostatné místní části Lužice a Svinčice.

Obec Lužice je pokračováním kompaktní zástavby, vycházející z regionálního centra – města Mostu a dalších navazujících obcí (Patokryje), se kterými vytváří souvisle urbanizované území.

Vzájemná koordinace území je řešena platným územním plánem.

Z hlediska změny č. 1 ÚP Lužice nejsou zakládány nové zastavitelné plochy a jiné změny v území, které vyžadují prostorovou či územní koordinaci se sousedními územními jednotkami.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

- *dopravní koridor C 25 - – cyklostezka „Chemnitz – Most – Doksy“ s návazností na územní jednotky Patokryje a Hrobčice (místní část Mirošovice) – zachován dle ÚP Lužice,*
- *stávající trasa VTL plynovodu v jižní části řešeného území akceptována,*
- *návaznost silnic III. třídy zachována včetně dlouhodobě nefunkčního silničního propojení Lužice – Dobřice (plošný sesuv půdy).*

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Významná část řešeného území je součástí CHKO České středohoří. Hranice převzata včetně zón 1, 3 a 4 ochrany CHKO.

Průběh regionálních prvků územního systému ekologické stability je vymezen platným ÚP Lužice a obsahuje mezofilní trasy regionálních biokoridorů 587, 588 a regionální biocentrum 1326 – Jáský vrch.

Koordinace systému ÚSES se vůči navazujícím územním jednotkám nemění, změna č. 1 ÚP Lužice se týká výhradně vnitřní části území – obce Lužice.

Ochrana horninového prostředí

Změna č. 1 ÚP Lužice akceptuje ochranu posici ložiska nerostných surovin (Korozluky-Dobřice) v jižní části řešeného území, grafický zakres je převzat z ÚAP ORP Most.

Vodní hospodářství

Změna č. 1 ÚP Lužice obsahuje zakres záplavového území Srpiny, která okrajově zasahuje do západního okraje řešeného území.

Změna č. 1 obsahuje v jižní a východní části zakres ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů – polygon OP je převzat z ÚAP ORP Most.

4.b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Zadání změny č. 1 ÚP Lužice bylo schváleno Usnesením zastupitelstva obce Lužice v 04/2018.

Zadání změny č. 1 ÚP je splněno v požadovaném rozsahu:

- *převzata a zapracována aktuální verze ÚAP ORP Most (5. Aktualizace),*
- *převzata a vyhodnocena Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace 2020,*
- *převzaty a vyhodnoceny Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje včetně aktualizace č. 1, 2 a č.3.*

Změna č.1 obsahuje deklarované záměry obce:

- *náhradu stávající územní rezervy návrhovou zastavitelnou plochou pro bydlení,*
- *vymezení plochy přestavby zdevastované části areálu zemědělské prvovýroby na plochu smíšenou obytnou.*

Další požadavky Zadání:

- *další rozvoj bydlení v severní části obce Lužice,*
- *vymezení rodinné farmy v severní části obce Lužice,*
byly z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů ze změny č. 1 ÚP Lužice vypuštěny.

Změna č. 1 uplatňuje prostorové regulativy nové zástavby tak, aby minimální velikost parcel rodinných domů, tvar, sklon a barevnost střech a celkové uspořádání rozvojových ploch vytvořily předpoklad pro kvalitní venkovskou zástavbu, slučitelnou s původní – historickou zástavbou a s navazující krajinou.

4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

V rámci změny č. 1 ÚP Lužice nebyly převzaty či vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.

4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

4.d)1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

Změna č. 1 ÚP Lužice vymezuje změny v území o celkové výměře 5,9843 ha, z toho činí záborů půdního fondu 4,3658 ha.

Záborů půdního fondu se vztahují na zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 o výměře 3,8241 ha, plochu přestavby P1/3 o výměře 0,1507 ha a na plochy veřejné zeleně o výměře 0,3910 ha.

Plochy přestavby P1/1, P1/2 a P1/4 jsou umístěny mimo půdní fond, zčásti na plochy ostatní, zčásti na stavby (původní).

Základní bilance záborů půdního fondu v členění podle zastavitelných ploch, ploch přestavby a samostatně podle ploch zeleně přidané k zastavitelným plochám:

		výměra v ha	z toho ZPF
	zastavitelné plochy		
Z1/1	bydlení	1,5151	1,4656
Z1/2	bydlení	2,7582	2,3585
	plochy přestavby		
P1/1	smíšené plochy obytné	0,6970	
P1/2	občanské vybavení	0,3703	
P1/3	smíšené plochy obytné	0,1507	0,1507
P1/4	bydlení	0,1020	
	plochy veřejné zeleně		
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678	0,2678
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232	0,1232
	součet	5,9843	4,3658

Bilance záborů ZPF podle stupňů druhu pozemku:

		výměra v ha	z toho ZPF	OP (ha)	TTP (ha)	zahrada (ha)	ostatní (ha)	zastavěno (ha)
	zastavitelné plochy							
Z1/1	bydlení	1,5151	1,4656	1,5151				
Z1/2	bydlení	2,7582	2,3585	2,7582				
	plochy přestavby							
P1/1	smíšené plochy obytné	0,6970						0,6970
P1/2	občanské vybavení	0,3703						0,3703
P1/3	smíšené plochy obytné	0,1507	0,1507			0,1507		
P1/4	bydlení	0,1020					0,1020	
	plochy veřejné zeleně							
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678	0,2678	0,2678				
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232	0,1232	0,1232				
	součet	5,9843	4,3658	4,6643		0,1507	0,1020	1,0673

Bilance záborů ZPF podle stupňů přednosti ochrany:

		výměra v ha	z toho ZPF	zábory ZPF podle stupně přednosti (ha)				
				I.	II.	III.	IV.	V.
	zastavitelné plochy							
Z1/1	bydlení	1,5151	1,4656				1,3116	0,154
Z1/2	bydlení	2,7582	2,3585		0,2387	0,6057	0,5121	1,002
	plochy přestavby							
P1/1	smíšené plochy obytné	0,6970						
P1/2	občanské vybavení	0,3703						
P1/3	smíšené plochy obytné	0,1507	0,1507					0,1507
P1/4	bydlení	0,1020						
	plochy veřejné zeleně							
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678	0,2678					0,2678
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232	0,1232					0,1232
	součet	5,9843	4,3658		0,2387	0,6057	1,8237	1,6977

Specifikace záborů podle parcel a BPEJ:

		výměra (ha)	z toho ZPF (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. Území
	zastavitelné plochy						
Z1/1	bydlení	1,5151	1,4656	1.20.11	1,3116	orná	vně
				1.20.41	0,0233		
				1.41.67	0,1802		
Z1/2	bydlení	2,7582	2,3585	1.06.00	0,2387	orná	vně
				1.07.10	0,6057		
				1.20.11	0,5121		
				1.20.41	0,6128		
				1.41.67	0,0892		
	plochy přestavby						
P1/1	smíšené plochy obytné	0,6970	0,0000				
P1/2	občanské vybavení	0,3703	0,0000				
P1/3	smíšené plochy obytné	0,1507	0,1507	1.20.51	0,1507	zahrada	uvnitř
P1/4	bydlení	0,1020	0,0000				
	plochy veřejné zeleně						
k Z1/2	veřejná zeleň	0,2678	0,2678	1.20.41	0,023	orná	vně
				1.41.67	0,2158		
Z1/3	veřejná zeleň	0,1232	0,1232	1.20.51	0,1232	orná	vně
	součet	5,9843	4,3658				

4.d)2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

V řešeném území změny č. 1 ÚP Lužice nejsou realizovány žádné investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti.

4.d)3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Stávající zemědělské areály jsou umístěny v obci Lužice i místní části Svinčice.
Změna č. 1 ÚP Lužice se vztahuje pouze na obec Lužice, přičemž plocha přestavby mění využití nepotřebné plochy zemědělské prvovýroby na plochu smíšenou obytnou.

4.d)4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Území řešené změnou č. 1 ÚP Lužice = obec Lužice se nachází v závěru široké údolní a úrodné nivy. Sama obec je umístěna na zemědělské půdě v I. třídě ochrany. Tento zdánlivý paradox se opakuje běžně a vyplývá z podstaty lokace původních sídel a platí i pro obec Lužice: obec byla založena v těsném kontaktu se zemědělskou půdou, který ji živila, a samozřejmě v blízkosti (udává se 300 m) od zdroje vody, v našem případě od Lužického potoka.

Naprostá logika takto vymezené lokace naráží v současné době na požadavky rozvoje obce (v tomto případě Lužice), najednou je navazující zemědělská půda překážkou. Řešením v našem případě je rozvoj obce severním směrem, tj. do jižního svahu.

Součástí řešení zastavitelných ploch je vložení veřejné (sídelní, krajinné) zeleně s cílem harmonizovat rozvoj obce s navazující krajinou. Součástí změny č. 1 je tak kromě vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch veřejné zeleně i vymezení nového segmentu regionálního biokoridoru LBK 587 tak, aby odpovídal požadavkům ZÚR ÚK a současně byl součástí dílčích teras jižního svahu, do kterého jsou změnou č. 1 ÚP Lužice vloženy rozhodující zastavitelné plochy. Ostatní části ÚSES jsou akceptovány = nejsou změnou č. 1 ÚP Lužice dotčeny.

Pozemkové úpravy nebyly realizovány a změna č.1 ÚP Lužice je tedy neobsahuje.

4.d)5 Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území:

Viz následující strana textu



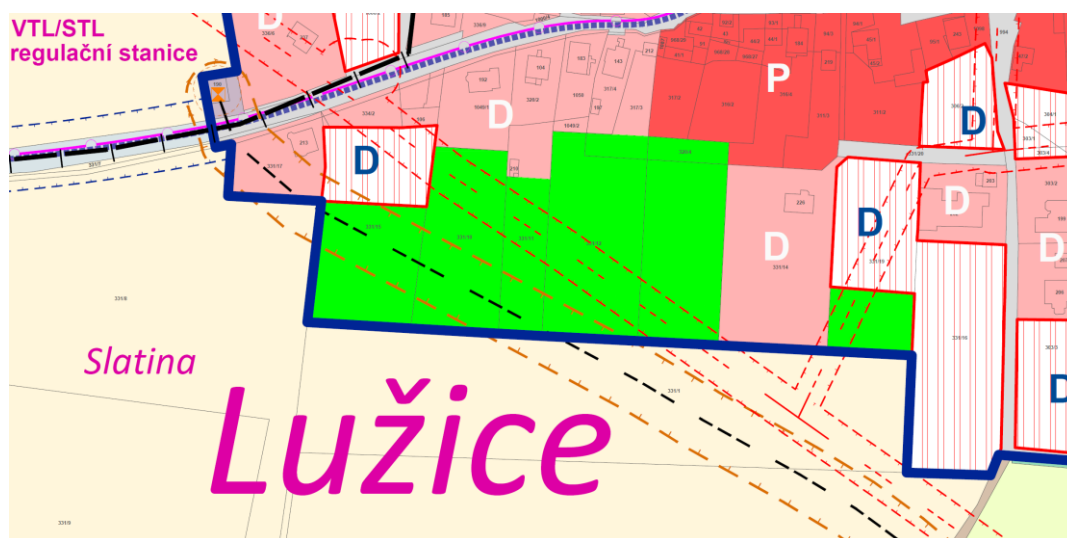
Obr.: schéma katastrů řešeného území a katastrů sousedních územních jednotek

Projektant prověřil souvislosti s vymezením zastavěného území obce Lužice a to v jižní části obce, přesněji skupiny pozemkových parcel 331/1, 331/10, 331/11, 331/12, 331/14, 331/15 a 331/19 k.ú. Lužice u Mostu:

Předmětem změny č. 1 ÚP Lužice byly záměry, které zasahují do výše uvedené skupiny pozemkových parcel.

Projektant provedl aktualizaci zastavěného území ve smyslu ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona. Terénním průzkumem konstatoval, že se jedná o oplocené pozemky, které náleží rodinným domům na navazujících parcelách a tvoří s nimi jeden uživatelský celek.

Z tohoto důvodu vymezil zastavěné území tak, že pozemky v tomto rozsahu připojil – viz následující schéma:



Východisko:

Na základě opakovaného požadavku dotčeného orgánu provedl projektant po opakovaném veřejném projednání opravu grafické části a hranici zastavěného území ponechal tak, jak jej vymezuje platný územní plán Lužice.

4.d)6 Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů:

Změna č. 1 ÚP Lužice řeší konkrétní podněty obce.

Málokdy se stane, že požadované řešení je skutečně správné a nemá jiná, rovnocenná řešení, přičemž otevřenou diskusí je jisté přijetí rozsahu zastavitelných ploch v deklarované celkové výměře.

Pokud se chce obec Lužice rozvíjet, skutečně nemá tak jiné rovnocenné alternativy. Prakticky celá část zastavěného území leží v prostoru CHKO České Středohoří, přičemž stávající zástavba je navíc na zemědělské půdě v I. stupni ochrany. Mimo prostor CHKO leží buď údolní niva Lužického potoka, ve které je zemědělská půda nejvyšší kvality. Kromě návrší Pahorek, který je zase jedinečným přírodním útvarem, který zkrátka nelze devastovat zástavbou.

V úvahu tak připadá severní část obce = jižní svah závěru údolní nivy. Nachází se zde půda v nižší třídě ochrany a poloha rozvojových ploch je nejméně konfliktní vůči krajině – zástavba se neprojevuje ve zpětných průhledech z rozhodujících přírodních útvarů Zlatník, Želenický vrch a Bořeň a není rovněž v kolmé expozici vůči Jánskému vrchu. V neposlední řadě je dotčený přírodní útvar čitelný z hlediska jednotlivých teras údolní nivy. Stupňovitá zástavba, proložená veřejnou zelení, pak umožňuje optimální přechod nové zástavby do krajiny.

Vymezené zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 jsou „překlopením“ územní rezervy do zastavitelných ploch, přičemž se jedná zjevně o přirozený rozvoj shodné výškové úrovně zástavby a rozvoj již založených tras dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj je mimo území CHKO a mimo (v této změně č. 1 ÚP Lužice) deklarované hodnoty obce a mimo přirozenou dominantu kostela sv. Augustina. Jakékoli jiné rozvojové plochy by výše nastavená pravidla nesplňovaly a byly by vůči nim v konfliktní poloze.

Podíl veřejných prostranství na ploše bydlení je v případě zastavitelné plochy Z1/2 vymezen samostatně (plocha Z1/2 – veřejná zeleň) s cílem propojit tyto záměry:

- rozšířit zeleň údolní nivy,
- vytvořit plochu přirozené akumulace povrchových (srážkových) vod,
- připojit, zvýraznit a ochránit stávající zeleň svahu podél komunikace.

Plocha veřejné zeleně Z1/2 je umístěna mimo pozemek v II. třídě ochrany, který je tak nadále celistvým pro zemědělské využití a naopak umístěny na pozemky v V. třídě ochrany, na kterých probíhá sukcese zemědělské půdy – viz následující schéma:



Obr.: Zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/2 jsou umístěny na plochách s probíhající sukcesí ZPF, plocha veřejné zeleně Z1/2 naopak respektuje udržovanou a využitou zemědělskou půdu v dolní části schématu. Organizace půdního fondu tak není v důsledku změny č. 1 ÚP Lužice narušena.

4.d)7 Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa ani hranice 50 m od okraje lesa nejsou změnou č. 1 ÚP Lužice dotčeny.

5.) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Viz příloha č. 1.

6.) vyhodnocení připomínek

Viz příloha č. 2.