

ÚZEMNÍ PLÁN LUŽENIČKY



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1

Záznam o účinnosti :

- a) **Označení správního orgánu, který Změnu č.1 ÚP Luženičky vydal:**
Zastupitelstvo obce Luženičky
- b) **Pořadové číslo změny:** 1
- c) **Datum nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Luženičky:** 22.11.2021
- d) **Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele :**
ing. Ivana Sladká,
vedoucí odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu v Domažlicích
otisk úředního razítka :

I. Obsah dokumentace :

a) Vymezení zastavěného území.....	str.3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	str.3
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	str.3
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	str.6
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....	str.9
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	str.11
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	str.21
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	str.23
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	str.23
j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	str.23
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.....	str.24
l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	str.24
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	str.24
n) Vysvětlivky použitých pojmů.....	str.25

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na základě digitálních mapových podkladů aktualizovaných podle průzkumů v terénu a zde ověřeného aktuálního stavu využití území k 29.2.2016, aktualizováno ke dni 31.7.2021 a je přehledně vyznačeno ve Výkrese základního členění území, resp. Hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Luženičky.

Hranice vymezuje hlavní souvisle zastavěná území sídel Luženičky a Luženice s výrobním areálem na západním okraji a dále 8 samostatných, od souvislé zástavby dislokovaných lokalit převážně obytného či technického charakteru.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce Luženičky se sídly Luženice a Luženičky vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními (viz Odůvodnění ÚP), jednak z požadavku na vymezení rozvojových ploch a jejich ochrany před případnými riziky s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené krajině v těsném zázemí střediska osídlení města Luženičky.

Vedle navržené zástavby na plochách na stávající zástavbu plynule navazujících je prioritou návrhu stabilizace a regenerace stávající urbanistické struktury – dvou samostatných sídel a jejich stavebního fondu jako nástroj ochrany nezastavěného území v souladu s požadavky Stavebního zákona. Pro využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou definovány funkční a prostorové regulativy s cílem začlenění nové zástavby do celkové krajinné a urbanistické struktury se zachováním charakteru původních staveb, tj. respektováním krajinných a historických hodnot území. Cílem nového ÚP Luženičky je tedy návrh uspořádání území, respektující dané limity a přesto vytvářející dostupnými územně technickými prostředky podmínky pro udržitelný rozvoj území.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Hlavní zásadou urbanistické koncepce ÚP Luženičky je zachování krajinné a sídelní struktury dvou oddělených sídel s cílem respektování, resp. obnovy dochovaných hodnot s nabídkou možností jejího adekvátního rozvoje při respektování vysokých kvalit přírodního prostředí v těsném zázemí města Luženičky. Návrh tak obsahuje nejen vymezení zastavitelných ploch pro novou výstavbu, ale přednostně regeneraci stávajících fondů i ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury.

Hranice zastavitelných ploch jsou vymezeny s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti efektivního zainvestování rozvojových ploch technickou vybaveností. Zároveň je v ÚP Luženičky jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění veřejných prostranství a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel a celého řešeného území.

Jsou tak stanoveny zásady účelné regulace stavebních aktivit při návrhu obnovy a rozvoje řešeného území s důrazem na adekvátní využití a ochranu krajiny včetně dochovaných prvků drobné architektury.

Rozvoj území je tedy navržen jednak jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba proluk uvnitř zastavěného území – plochy přestavby (v grafické části označeny indexem P s přiřazeným pořadovým číslem plochy) a zároveň návrh ÚP Luženičky vymezuje nová zastavitelná území (Z), vše přehledně zobrazené ve Výkrese základního členění území č.1, kde jsou též vymezeny koridory přeložek silnic I. třídy I/22 a I/26. Rozsah rozvojových ploch je navržen jako dlouhodobá prostorová limita s cílem stabilizace obyvatelstva v bezprostřední blízkosti Domažlic, prioritně však musí být vyvinut tlak na záchranu (regenerace či přestavba) stávajících fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy jako prostředku ochrany krajiny.

Změnou č.1 ÚP Luženičky jsou do územního plánu doplněny nové zastavitelné plochy (index Z1/x) navazující na stávající zástavbu, resp. doplňující a rozšiřující dříve vymezené rozvojové plochy, které jsou postupně rychle zastavovány.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z Hlavního výkresu č.2, jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny indexy uvedenými v grafické i textové části ÚP Luženičky s následující specifikací :

PLOCHY PŘESTAVBY - LUŽENICE:

INDEX PLOCHY	FUNKCE KAPACITA	POPIS PLOCHY PODMÍNKY
P1	BI/1RD	plocha pro RD
P2	BI/1RD	plocha pro RD

PLOCHY ZASTAVITELNÉ – LUŽENICE :

INDEX PLOCHY	FUNKCE KAPACITA	POPIS PLOCHY PODMÍNKY
Z1	BI/17RD,PV	„U dubu“ - plocha určená pro RD s provedenou parcelací (KN)
Z2	BI/5RD	„U hřiště“ - plocha určená pro RD s podmínkou vybudování dopravní a technické vybavenosti
Z3	BI/2RD	„U hřiště“ - plocha určená pro RD s podmínkou vybudování dopravní a technické vybavenosti
Z4	TI/ČOV	plocha pro ČOV vč. přístupové komunikace
Z5	SM/5RD	„K Dražnovu“ - plocha určená pro smíšenou zástavbu s podmínkou vybudování dopravní a technické vybavenosti
Z6	BI/4RD	„K Dražnovu“ - plocha určená pro RD s podmínkou respektování resp. přeložky technické vybavenosti
Z7	BI/5RD	„Na Velkých“ - plocha určená pro RD s podmínkou respektování a dobudování dopravní a technické vybavenosti
Z8	BI/4RD	plocha určená pro RD
Z9	SM/1RD	plocha určená pro smíšenou zástavbu s podmínkou respektování technické vybavenosti
Z10	BI/5RD	„U hřiště“ - plocha určená pro RD v 2.etapě
Z11	BI/1RD	„U hřiště“ - plocha určená pro RD v 2.etapě
Z1/12	BI/1RD	doplnění plochy Z1 „U dubu“ o 1RD

PLOCHY PŘESTAVBY - LUŽENIČKY:

INDEX PLOCHY	FUNKCE KAPACITA	POPIS PLOCHY PODMÍNKY
P3	BI/1RD	plocha pro RD

PLOCHY ZASTAVITELNÉ – LUŽENIČKY

INDEX PLOCHY	FUNKCE KAPACITA	POPIS PLOCHY PODMÍNKY
Z12	BI/1RD	plocha určená pro RD „K Luženicím“ s podmínkou respektování dopravní a technické vybavenosti
Z13	BI, SM 24RD	plocha určená pro RD „Na Zahradě“ s podmínkou vybudování dopravní a technické vybavenosti vč. přeložky VN – podmíněno územní studií a dohodou o parcelaci
Z14	BI/1RD	plocha určená pro RD „Na Drázkách“
Z15	BI/2RD	plocha určená pro RD „Na Drázkách“
Z16	BI/4RD	plocha určená pro RD „Na Drázkách“ s tím, že stavby bydlení, rekreace a k podnikání lze umístit ve vzdálenosti více jak 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa
Z17	BI/0RD	doplňková plocha ke stávajícím obytným plochám „Na Drázkách“ s podmínkou respektování ochranného pásma lesa
Z18	BI/6RD PV	plocha určená pro RD a veřejné prostranství s podmínkou vybudování dopravní a technické vybavenosti s tím, že stavby bydlení, rekreace a k podnikání lze umístit ve vzdálenosti více jak 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa – podmíněno územní studií a dohodou o parcelaci
Z19	BI/ ~~6~~ 2RD SM/ ~~3~~ 1RD	plocha určená pro RD a smíšenou zástavbu s provedenou parcelací (KN)
Z20	BI/2RD	plocha určená pro RD v 2.etapě s tím, že stavby bydlení, rekreace a k podnikání lze umístit ve vzdálenosti více jak 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa
Z21	PV	plocha pro veřejné prostranství – parkoviště
Z22	PV	plocha pro veřejné prostranství s převážující funkcí zeleně (shromaždiště)
Z23	PV	plocha pro veřejné prostranství s převážující funkcí zeleně (shromaždiště)
Z1/10	PV	plocha veřejného prostranství k zajištění přístupu do lokality Z13

Vysoká kvalita krajinné zeleně je podpořena návrhem nových koridorů a ploch zeleně, přímo navazujících na zastavěná území sídel, které mají zároveň funkci ekologickou (ÚSES). Návrh systému sídelní zeleně se pak orientuje zejména na doplnění a propojení ploch zeleně na veřejných prostranstvích a jejich navázání na plochy zeleně mimoměstské s důležitou rekreační a výtvarnou funkcí (fragmentace krajiny, vedení pěších stezek a cyklostezek apod.), dále podpořenou také návrhem nových vodních ploch.

V lokalitě Baldov jsou pak navrženy poměrně rozsáhlé plochy veřejných prostranství, jejichž cílem je krajinářská úprava významného památného místa, navazující na dominantní lesní masiv.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Stávající zařízení **občanského vybavení veřejné infrastruktury** jsou dlouhodobě plošně i funkčně stabilizovaná a s ohledem na demografický vývoj území a dostupnost města Luženičky se neuvažuje s jejich plošným rozvojem. Zařízení občanského vybavení mohou být podle potřeby umístována v souladu s příslušnými regulativy (viz dále kapitola f) v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy **veřejných prostranství** (PV) sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků. Jedná se o veřejná prostranství k umístění všech druhů pěších i vozidlových komunikací místního významu ke stávající i nové zástavbě, ploch pro umístění dětských hřišť, ploch veřejné zeleně ap.

Doprava

ÚP Luženičky vymezuje u silnic I. třídy koridory dopravní infrastruktury silniční pro vedení přeložky silnice I/22 jižně od Luženiček, u silnice I/26 se jedná jen o dílčí korekci (napřímení) stávající trasy v řešeném území. Šíře koridorů je vymezena šířkou budoucího ochranného pásma silnic, tedy 50 metrů na obě strany od osy silnice.

Stávající síť silnic III. třídy a místních komunikací je i vzhledem k jejich dopravnímu významu nutno považovat za dlouhodobě stabilizovanou, nepředpokládají se změny přesahující údržbu. V ÚP Luženičky je navrženo doplnění stávajícího systému o nové obslužné komunikace výhradně v souvislosti s adjustací nových ploch navrhované obytné resp. smíšené zástavby a pro zpřístupnění čistírny odpadních vod. Navrhované místní komunikace jsou vysloveně přístupového charakteru a tomu odpovídá i jejich šířkové uspořádání, které se předpokládá jako dvoupruhové obousměrné s šířkou jízdního pruhu 2,75 metru, vzhledem k dopravnímu významu je lze řešit i jako obytné ulice s atypickým šířkovým uspořádáním.

Lokalita "U Dubu" (Z1) je napojena obslužnou komunikací navazující na již vybudovanou stávající místní komunikaci s napojením i do účelové komunikace, vedené po západním okraji lokality, druhé napojení je pak navrženo z východní strany. Lokalita "U hřiště" (Z2, Z3, Z10 a Z11) je zpřístupněna navrhovanou obslužnou komunikací, která je napojena přímo na silnici III/19362 na severním okraji Luženic a z jihu na místní komunikaci u hřiště. Lokalita Z5 společně s čistírnou odpadních vod je napojena krátkou místní komunikací, zaústěnou vstříčně do křižovatky silnic III/19363 a III/19362 na Draženov. Lokality "K Draženovu" (Z6), "Na Velkých" (Z7) a "K Luženicím" (P3, P4, Z12) jsou přímo napojeny na silnici III/19363, také obslužné komunikace v lokalitě "Březí" (Z18, Z20) jsou již přímo napojeny na silnici III/19363 s nově navrženým druhým připojením. Lokalita „Na zahradě“ (Z13) je připojena na místní komunikaci u Obecního úřadu a lokalita "Na Drážkách" (Z14, Z15, Z16) je napojena na stávající místní obslužné komunikace. V lokalitě Z19 je pro obslužnou komunikaci vymezena potřebná plocha, napojená na silnici III/19363 a místní komunikaci K Baldovu.

Ve Změně č.1 ÚP Luženičky je navržena plocha veřejného prostranství Z1/10 pro napojení lokality Z13 „Na zahradě“.

Odstavná stání u stávající i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací nároky jednotlivých provozoven a výrobních areálů. Současné plochy dopravní vybavenosti jsou v území stabilizovány a respektovány, navrženo je rozšíření parkoviště u hřbitova (plocha Z21).

Cyklotrasy a pěší trasy lze podle aktuální potřeby umisťovat do ploch veřejných prostranství, většiny zastavitelných ploch i ploch doprovodné a izolační zeleně a trvalých travních porostů v souladu s příslušnými regulativy (viz kapitola f).

Technické vybavení území

Vodní režim v území

V ÚP Luženičky jsou navržena opatření, sloužící ke zpomalení odtoku vody z území a ke zvýšení protipovodňové ochrany zastavěného území.

K realizaci jsou navrženy 3 nové rybníky - dva z nich jsou umístěny v blízkosti stávajícího menšího rybníka jihozápadně od Luženiček, největší navržený rybník je situován na Mračnickém potoce severozápadně od Luženic.

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou ohroženy pronikáním extravilánových vod z okolních zemědělských pozemků a proto je u největších ploch navržena realizace zemního valu, který bude koncipován jako vsakovací průleh (plochy Z1, Z6+Z7 a Z19). V grafické příloze jsou navrhované vsakovací průlehy zakresleny jako objekty protierozních opatření PPO1 – PPO3 s cílem zasakování těchto vod v území a tím i zajištění nutné dotace podzemních vod.

Navržená opatření ve svém důsledku umožní vyšší odpar těchto vod a zamezí se jejich přímému odtoku do vodních toků, čímž se zabrání vzniku povodňových stavů a zaplavení zastavěných ploch přívalovými dešti ve svažitém terénu.

Zásobování pitnou vodou

Stávající vodovodní systém, zásobující současnou zástavbu, bude doplněn o rozvodné řady zásobující pitnou vodou nově vymezené zastavitelné plochy. Tyto nové řady budou napojeny ze stávajících řadů a budou umísťovány do stávajících nebo nových obslužných komunikací. Rozvojové plochy na jihovýchodním okraji Luženiček se nacházejí mimo dosah tlakového pásma vodojemu Luženičky - zástavba v této lokalitě bude zásobována pitnou vodou prostřednictvím automatické tlakové stanice.

S ohledem na navrhovanou zástavbu jsou rozvodné řady doplněny tak, aby novou zástavbu bylo možné připojit na veřejný vodovod a zároveň zabezpečit zdroje požární vody dle ČSN 730873.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Celková koncepce návrhu řešení odpadních vod je založena na nutnosti vybudovat jeden fungující kanalizační systém s čištěním odpadních vod ve společné čistírně. Stávající kanalizační síť nelze z důvodů mělkého uložení a netěsnosti využít jako základ budoucí splaškové kanalizace. Proto je v ÚP Luženičky navržena nová oddílná splašková kanalizační síť odvádějící splaškové odpadní vody z Luženiček přes Luženice do nové čistírny odpadních vod (ČOV), která bude umístěna na levém břehu Mračnického potoka na západním okraji zástavby Luženic. Kanalizační sběrač vedoucí mezi oběma sídlami bude realizován zřejmě v minimálním sklonu - v rámci projektové přípravy kanalizační sítě bude v tomto úseku posouzena realizovatelnost gravitační stoky, případně bude na stoce navržena čerpací stanice odpadních vod. Předpokládá se, že případná čerpací stanice by byla realizována v šachtě s automatickým provozem umístěné v komunikaci, proto není pro případnou čerpací stanici vymezována plocha v rámci VPS.

Po realizaci navrhované splaškové kanalizační sítě budou stávající septiky a žumpy zrušeny. Stávající kanalizační síť bude ponechána k dešťovému odvodnění zpevněných ploch a v úsecích, kde k dešťovému odvodnění neslouží, může být zcela zrušena. Dešťové vody budou však prioritně akumulovány v jímkách s možností

jejich dalšího využití např. jako vody užitkové a na závlahy, přebytek této vody je nutno podle geologických podmínek v místě zasakovat. Srážkové vody z veřejných prostranství budou zachycovány a zasakovány prostřednictvím zasakovacích průlehů a nezpevněných pásů podél komunikací, do dešťové kanalizace budou vypouštěny pouze přepady ze zařízení pro hospodaření s dešťovými vodami.

V zastavitelných a přestavbových plochách ÚP Luženičky je navrženo napojení budoucích objektů na navrhovanou splaškovou kanalizační síť. Do vybudování splaškové kanalizační sítě s centrální čistírnou odpadních vod je zaústění splaškových vod z nové zástavby podmíněno realizací domovních ČOV, nebo soustředováním splašků do nepropustných jímek na vyvážení.

Dešťová kanalizace musí být řešena tak, aby umožnila po své trase na svodném území rozliv a zasakování těchto vod a pouze přepadu (např. v případě přívalových dešťů) byl umožněn odtok do vodního toku. Každá nová stavba musí mít řešeno zachycení dešťových vod v jímkách, z kterých bude tato voda využívána jako voda užitková pro tuto stavbu a dále jako voda na závlahu pozemků. Přepad z těchto jímek bude zasakován, ev. pro případ přívalových dešťů nebo nevhodného podloží pro zasakování je možné tyto vody odvádět do oddílné - dešťové nebo jednotné kanalizace.

Zásobování plynem

ÚP Luženičky respektuje stávající koncepci zásobování plynem s tím, že vymezené zastavitelné plochy budou zásobovány prostřednictvím stávajících středotlakových plynovodních řadů nebo nově realizovaných řadů uložených v navrhovaných obslužných komunikacích. V ploše Z6 je stávající středotlaký plynovod veden podél stávající komunikace okrajem rozvojové plochy, s tím je nutno při návrhu zástavby v uvedených rozvojových plochách počítat.

Změnou č.1 ÚP Luženičky jsou navrženy dílčí plynovodní řady sloužící k zásobování nově vymezených zastavitelných ploch zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií není územním plánem měněna. Přípojná vedení k trafostanicím TS 1 a TS 4 vedou ve svých koncových úsecích přes rozvojové plochy navrhované k zástavbě, proto jsou u obou větví navrženy přeložky vedení. V Luženicích je přeložka vedena nadzemním vedením, trasa přeložky je vedena tak, aby nevytvářela bariéru ani pro budoucí potenciální rozvoj sídla. V Luženičkách je navržena přeložka částečně nadzemním vedením k navrhované trafostanici TSN 2 a dále kabelovou trasou ke stávající TS 4.

Změnou č.1 ÚP Luženičky nově vymezená zastavitelná plocha bude zásobována elektrickou sítí prostřednictvím sítě NN, přičemž je počítáno s posílením stávající trafostanice TS4 Luženičky v souvislosti s její plánovanou rekonstrukcí na kabelovou stanici.

Telekomunikace

Napojení rozvojových ploch na místní telefonní síť (MTS) bude provedeno ze stávající sítě, u nově navrhované zástavby ve větších rozvojových plochách je počítáno s ukládáním kabelových rozvodů MTS v rámci nově realizovaných obslužných komunikací.

Koncepce **nakládání s odpady** bude v území zachována, návrh respektuje stávající systém. Nové plochy pro tyto funkce vč. sběrných dvorů je možné umísťovat také do ploch výroby a skladování (viz kapitola f).

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zejména ochrana a respektování jejích dochovaných hodnot, chráněných území a prvků lokálního územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES). Celkový charakter krajiny řešeného území s lesními masivy Na babylónu, Luženičský les a Baldovské návrší, lemujícími řešené území ze severu, je dlouhodobě stabilizovaný a návrh lokalizace rozvojových ploch tak vychází ze snahy o maximální zachování a ochranu krajinného rázu.

Součástí ÚP Luženičky je také návrh doplnění prostupnosti a traktování krajiny s cílem protipovodňové i protierozní ochrany – doplnění mezí, remízů, průlehů i nových vodních ploch apod. Tato řešení vedle zamezení zaplavení zastavěných ploch přívalovými dešti ve svažitém terénu také zamezí přímému odtoku dešťových povrchových vod z území. Všechny tyto prvky jsou pak zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření. Návrhem ÚP Luženičky tedy není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací, pěší turistické trasy a cyklotrasy v území jsou převážně vedeny po stávajících účelových komunikacích a jsou stabilizovány. Cyklostezky i cyklotrasy a účelové rekreační cesty lze v souladu s funkčními regulativy (viz následující kapitola f) vést také ve vybraných plochách zeleně.

Z hlediska uspořádání krajiny je ÚP Luženičky navržena v lokalitě Baldov rozsáhlá plocha (cca 1,8 ha) zeleně na veřejném prostranství - krajinářská úprava významného památného místa, navazující na významný lesní masiv.

Řešeným územím podle ZÚR Plzeňského kraje není veden žádný z prvků nadregionální ani regionální kostry ekologické stability krajiny. Prvky lokálního systému ÚSES, tj. biocentra (LBC) a biokoridory (LBK), jsou v ÚP Luženičky vymezeny pokud to bylo možné podle hranic parcel, případně dle existujících linií v území (cesty, vodní toky apod.). V řešeném území je vymezeno 8 lokálních biocenter (některé do řešeného území zasahují jen částí) a 14 lokálních biokoridorů, které jsou zakresleny v Hlavním výkrese č.2 a definovány jako veřejně prospěšná opatření ve Výkrese veřejně prospěšných staveb a opatření č.3. :

index LBC	k.ú.	funkčnost LBC
BC LZ01	Luženice	funkční
BC LZ02	Luženice	nefunkční
BC LZ03	Luženice, Draženov	nefunkční
BC LZ04	Luženičky	funkční
BC LZ05	Luženice, Luženičky	nefunkční
BC LZ06	Luženičky, Luženičky	funkční
BC LZ07	Luženičky	nefunkční
BC LZ08	Luženičky	částečně funkční
index LBK	k.ú.	funkčnost LBK
LZ01-BM17	Luženice, Březí u Melechova	funkční
LZ01-LZ02	Luženice	nefunkční
LZ01-BM16	Luženice	funkční
LZ02-BM16	Luženice, Bozdíš	částečně funkční
LZ02-LZ03	Luženice	nefunkční

LZ02-LZ05	Luženice	částečně funkční
LZ04-LZ05	Luženice	funkční
LZ04-LZ07	Luženičky	nefunkční
LZ05-LZ06(D175)	Luženičky	částečně funkční
LZ06(D175)-TD	Luženičky, Třeбенice u Domažlic	částečně funkční
LZ06(D175)-TD18	Luženičky, Třeбенice u Domažlic	nefunkční
LZ07-D246	Luženičky, Luženičky	částečně funkční
LZ07-PD	Luženičky, Dražnov, Petrovice u Domažlic	funkční
LZ08-D175	Luženičky, Luženičky	nefunkční
LZ08-D246	Luženičky, Luženičky	nefunkční

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní a mimolesní porosty přirozené druhové skladby. Potenciální přirozenou vegetaci v území tvoří biková anebo jedlová doubrava (*Luzulo alidae - Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*).

Přírodní skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím, v biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění technických objektů.

Pro funkční využití ploch biocenter je :

a) přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněčně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

a) přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)

- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
 - žádoucí je revitalizace vodních toků
- b) podmíněčně přípustné :
- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- c) nepřípustné :
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekol. stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
 - rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

V ÚP Luženičky je zakreslen stanovený dobývací prostor č.60339 na živcové suroviny na vymezeném chráněném ložiskovém území Luženičky č.21540000 na výhradním bilancovaném ložisku č.3 215400, k zajištění jeho aktivního dobývání je vymezena potřebná plocha těžby (NT). Na něj navazuje vymezené chráněné ložiskové území č.26750000 na výhradním bilancovaném ložisku č.3 267500.

Dále je v ÚP Luženičky zakreslen stanovený dobývací prostor č.60372 na chráněném ložiskovém území cihlářských surovin Luženice č.21320000.

Do západní části řešeného území zasahuje plocha ostatních prognózních zdrojů technických zemín č.9368800 Luženice – Luženičky a cihlářské suroviny č.9365400 Draženov a nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č.5174600 Draženov, které nejsou limitami využití území a nejsou Změnou č.1 ÚP Luženičky dotčeny .

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

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

V grafické části uvedené plochy s rozdílným způsobem využití (viz barevně legenda + index) mají dále v textu definován převažující účel využití (hlavní funkce), přípustné a podmíněně přípustné funkce a činnosti a dále podmínky prostorového uspořádání – jedná se o zejména velikosti stavebních pozemků a procenta jejich zastavitelnosti, podlažnosti apod. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a výjimečný charakter řešeného území (viz grafická část – Hlavní výkres č.2).

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s příměsí obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - izolované rodinné domy s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
 - stávající stavby pro rodinnou rekreaci
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
 - veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m², stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek (penziony)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb, tj. provozů prokazatelně nevyvolávajících negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, drobné výroby a služeb je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - minimální výměra nových pozemků od 800 m², v případě řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností,
 - zastavitelnost nových pozemků max. 40%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
 - výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny a charakteru přiléhající zástavby
 - u lokalit Z16 a Z18 lze stavby bydlení, rekreace a k podnikání umístit ve vzdálenosti více jak 30 metrů od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, v lokalitě Z20 pak 50 metrů od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech venkovského charakteru (BV)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím s příměsí nerušících obslužných funkcí převážně pro vlastní řešené území
- b) přípustné
 - stávající rodinné domy venkovského typu a místně tradičního charakteru s užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva, přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
 - stávající zařízení na zpracování a výkup individuální zeměd. a lesnické produkce
 - veřejná prostranství
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

- c) podmíněně přípustné
 - maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m², stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, výkup, drobné výroby a služeb je podmínkou umístění v dané ploše prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené obytné ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - úpravy stávajících objektů musí respektovat okolní výškovou hladinu a charakter zástavby
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury – nekomerční zařízení (OV)

- a) převažující účel využití
 - umístění nekomerčních zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
 - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - účelová zařízení církví
 - zařízení veřejné administrativy a správy
 - kulturní zařízení, muzea, památníky
 - zařízení pro ochranu obyvatelstva
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OV-K)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti
- b) přípustné
 - administrativní a správní budovy a areály, peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, společenská a zábavní střediska
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně technického zázemí pro potřeby obce (skladování techniky a dalšího zařízení)
 - vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
 - sportovní, rehabilitační a lázeňská zařízení
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, stadiony, plavecké areály ap.)
 - veřejné stravování a ubytování
 - maloobchodní zařízení do 200 m² prodejních ploch
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - umístění sportovně rekreačních rehabilitačních a lázeňských zařízení, účelových sportovních hal a staveb a zařízení občanského vybavení je podmíněno zajištěním odpovídajícího dopravního napojení na nadřazenou silniční síť a prokázáním negativního vlivu na krajinný ráz
 - umístění zařízení pro veřejné stravování, ubytování a maloobchod je podmíněno jejich funkční vazbou na hlavní náplň území, která nebude jejich činností omezena
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – hřbitovy (OV-H)

- a) převažující účel využití
 - plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
- b) přípustné
 - veřejná a vyhrazená pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- c) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné (SM)

- a) převažující účel využití
 - bydlení včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou
- b) přípustné
 - rodinné domy s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání
- c) podmíněně přípustné
 - obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch,
 - veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce, zahradnictví
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro stavby a zařízení dle odstavce c) je podmínkou, že jejich provoz prokazatelně nevyvolá negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)
- minimální výměra nových pozemků od 800 m²
- zastavitelnost pozemku max. 40% do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny a charakteru přiléhající zástavby

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené výrobní (SM-VR)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj výroby a skladů, výrobních a nevýrobních služeb, které nemají negativní vliv za hranicemi vymezených plocha a svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení jako doplněk hlavní funkce

b) přípustné

- zařízení výroby, výrobních a nevýrobních služeb, jejichž vlastní i související činnost nemá negativní dopady mimo vlastní areál a na okolní prostředí
- sklady a skladové přístřešky, skládky materiálu, sběrné dvory
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní dopravu, garáže
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- rodinné a bytové domy, ostatní ubytovací zařízení
- obchodní, administrativní a správní budovy, veřejné stravování a ubytování
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, související s hlavním využitím ploch

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- umístění objektů pro bydlení a občanského vybavení je možné za předpokladu splnění hygienických a bezpečnostních požadavků
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší krajinný ráz
- při dostavbě a regeneraci maximální procento zastavěnosti celého areálu nepřekročí 50% včetně zpevněných ploch, tzn. min 50% výměry bude tvořit zeleň

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování (VP)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb, jejichž vlastní či související činnost nemá zásadní dopady mimo vlastní areál na okolní prostředí
- sklady a skládky materiálu, manipulační plochy
- motoristické služby včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa
- obchodní zařízení

- odstavné plochy a garáže pro nákladní dopravu
- sběrné dvory
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro stavby a zařízení ubytování a občanského vybavení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
 - zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň
- e) nepřípustné
 - stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy technické infrastruktury (TI)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj ploch, staveb a ostatních zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu (vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, čistírny a čerpací stanice odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zdroje elektrické energie a sítě včetně zařízení, telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)
- b) přípustné
 - plochy a zařízení technické infrastruktury
 - nezbytná související dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - odstavné plochy a garáže
 - prvky ÚSES
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení výroby a služeb, přímo souvisejících s daným typem technic. vybavení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - podmínkou pro všechny druhy činností je neomezení hlavního využití vymezené plochy a respektování podmínek stanovených zákonem 458/2000 Sb. a 254/2001 Sb. včetně dodržení ochranných pásem jimi stanovených
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
 - stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

plochy těžby nerostů (NT)

- a) převažující účel využití
 - plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů
- b) přípustné
 - plochy těžby nerostů, např. pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven
 - pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu
 - pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, např. výsypky, odvaly a kaliště, plochy rekultivací
 - plochy a koridory související dopravní a technické infrastruktury
 - plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz a prvky ÚSES

- c) podmíněně přípustné
 - sklady a skládky materiálu
 - administrativa a správa
 - odstavné plochy pro nákladní dopravu
 - vodní plochy
 - opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - pro umístění zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto neomezí základní (prioritní) využití plochy
 - zachování rozptýlené zeleně minimálně 20% rozlohy pozemku
 - likvidace srážkových vod na pozemcích
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
 - umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně s funkcí izolační a ochrannou
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou i vysokou mimolesní zelení
 - opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.
 - vymezení skladebných prvků ÚSES
- c) podmíněně přípustné
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových rekreačních ploch
 - pěší a cyklistické komunikace vč. protihlukových zařízení a opatření
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - stavby a zařízení vodního hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:
 - zpevněné plochy, stavby a zařízení dle odstavce c) nesmí přesahovat 10% celkové plochy zeleně
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ekologických a informačních center

plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

- a) převažující účel využití
 - plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura a stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pokud tyto neomezí podmínky pro ochranu přírody a krajiny a vymezený územní systém ekologické stability krajiny

- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy lesní (PUPFL)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa, tzn. lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky
 - drobné vodní plochy
 - trvalé travní porosty
- c) podmíněně přípustné
 - pěší komunikace a prostory, naučné, cyklistické a jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest, pokud budou splněny požadavky na ochranu lesních ploch a jejich funkčnost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a ekologické funkce ploch
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení pro provoz lesního hospodářství
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:
 - podmínkou pro umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury, resp. staveb a zařízení pro provoz lesního hospodářství je respektování ostatních limit předmětného území a splnění právních předpisů, vážících se k předmětným chráněným plochám
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy zemědělské – orná půda (Z-O)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - orná půda
 - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- d) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - změny kultury s výjimkou nivních ploch
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:
 - podmínkou pro umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury, resp. povolení změny kultury je respektování ostatních limit předmětného území a splnění právních předpisů, vážících se k předmětným chráněným plochám
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy vodní a vodohospodářské (V)

- a) převažující účel využití
 - vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich, sloužící k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů
- b) přípustné
 - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, pokud její vedení není v rozporu s ochrannou vodního díla, toku a podmínkami vymezeného záplavového území
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, návsi, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť
 - veřejná zeleň, parky
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu
- b) přípustné
 - silnice nadmístního významu (silnice I. II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy) a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
 - doprovodná a izolační zeleň
 - pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice PHM)
 - jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

koridor dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

- a) převažující účel využití
 - koridor pro přeložku silnic I/22 a I/26 včetně případných navazujících úseků silnic a doprovodných staveb a zařízení
- b) přípustné
 - plochy pro přeložku silnic I/22 a I/26 včetně případných navazujících úseků silnic a jejich součástí (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a lávky)
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - koridor je vymezen jako překryvná funkce nad stávajícím využitím území případně jeho změnami s tím, že toto jiné využití může být povoleno výhradně po realizaci předmětné dopravní stavby nebo po prokázání, že využitím ploch či jejich změnou nedojde k omezení či dokonce ohrožení realizace dopravní stavby
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Další podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyplývají převážně z platných zákonů a jiných legislativních předpisů :

- navrhované využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží např. hlukem, prachem, vibracemi (zde zejména lokality Z13 a Z19) je podmíněno ochranou obytných staveb před negativními účinky vnějšího okolí, včetně návrhu ochrany staveb před hlukem tak, aby v chráněných vnitřních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.
- podmínkou pro povolování staveb je zajištění potřeb pro odstavování a parkování vozidel (dle příslušných předpisů) na vlastním pozemku a to jako součást stavby
- koridory inženýrských sítí (vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, elektro-rozvody) jsou v souladu s příslušnými předpisy vymezeny jako ochrana území pro realizaci veřejné technické infrastruktury. V těchto plochách a koridorech včetně stávajících i navržených ochranných pásem není dovoleno takové využití, které by znemožnilo nebo ohrozilo navrhované využití. Tato území je nutno v navazujících řízeních chránit pro umístění předmětných staveb (včetně prostorů pro ochranná a bezpečnostní pásma, plynoucích z příslušných právních předpisů) a následný přístup k nim. Protože se jedná o „překryvnou“ funkci území, může být plocha koridorů využívána pro jejich původní funkci v souladu s příslušnými předpisy.

- u ploch s investicemi do půdy (meliorovaných nebo zavlažovaných) je nutno před vlastním zahájením výstavby či terénních prací provést úpravy systémů tak, aby nedošlo k narušení jejich činnosti
- podél vodních ploch a vodotečí musí být zachován přístup k nim a to v šíři minimálně 6,0 metru od břehové hrany (podle příslušných předpisů),
- ve vymezených archeologických lokalitách je nutné provedení záchranného archeologického průzkumu před vlastním zahájením jakékoli stavby či úpravy terénu
- ochranné pásmo lesa (pozemků určených pro funkce lesa - PUPFL) platí ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa, případné výjimky pro novou zástavbu vč. oplocení musí jednotlivě investor předem projednat s dotčeným orgánem ochrany lesa
- ochranná pásma vodních zdrojů (I. stupně a II. stupně)

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V samostatném výkrese č.3 ÚP Luženičky jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby (VPS) s jejich identifikačními indexy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :

kód	popis
D1	veřejné prostranství pro umístění obslužné komunikace v lokalitě Z1
D2	veřejné prostranství pro umístění obslužné komunikace v lokalitě Z2, Z3, Z10 a Z11
D3	veřejné prostranství pro umístění obslužné komunikace v lokalitě Z5 a k čistírna odpadních vod
D4	veřejné prostranství pro umístění obslužné komunikace v lokalitě Z13
D5	veřejné prostranství pro umístění obslužné komunikace v lokalitě Z18
D6	koridor přeložky silnice I/22
D7	koridor přeložky silnice I/26
PV1	veřejné prostranství Baldov
PV2	veřejné prostranství Baldov
K01	čistírna odpadních vod

Dále jsou v ÚP Luženičky vymezeny plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby s jejich identifikačními indexy, pro které lze právo věcného břemene k předmětným pozemkům vyvlastnit :

kód	popis
V01	zásobování plochy Z1 pitnou vodou
V02	zásobování ploch Z2, Z10 a Z11 pitnou vodou
V03	zásobování ploch Z4 a Z5 pitnou vodou
V04	zásobování plochy Z13 pitnou vodou
V05	zásobování ploch Z15 a Z16 pitnou vodou
V06	zásobování plochy Z18 pitnou vodou
V07	zásobování ploch Z18, Z19 a Z20 pitnou vodou

K04	odkanalizování plochy Z1
K05	odkanalizování ploch Z2, Z3, Z10 a Z11
K06	odkanalizování ploch Z5 a Z6
K07	splašková stoky Luženičky
K08	odkanalizování plochy Z13
K09	odkanalizování ploch Z14, Z15 a Z16
K10	propojení splaškové kanalizace
K11	propojení splaškové kanalizace
K12	odkanalizování plochy Z18
P02	zásobování plochy Z18 plynem
P03	zásobování plochy Z13 plynem
P04	zásobování ploch Z14, Z15 a Z16 plynem
P05	zásobování ploch Z2, Z3, Z10 a Z11 plynem
P06	zásobování plochy Z1 plynem
P10	přeložka STL plynovodu kolem plochy Z6
E03	přeložka nadzemního vedení VN u plochy Z6

Dále jsou v ÚP Luženičky vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření (VPO) s jejich identifikačními indexy :

kód VPO	popis	
PPO1	protierozní a protipovodňové opatření u ploch Z6 a Z7	
PPO2	protierozní a protipovodňové opatření u plochy Z1	
PPO3	protierozní a protipovodňové opatření u plochy Z19	
kód VPO	popis	index
U1	LBK	LZ01-BM17
U2	LBC	BC LZ01
U3	LBK	LZ01-LZ02
U4	LBK	LZ02-BM16
U5	LBK	LZ01-BM16
U6	LBC	BC LZ02
U7	LBK	LZ02-LZ03
U8	LBC	BC LZ03
U9	LBK	LZ02-LZ05
U10	LBK	LZ02-LZ05
U11	LBK	LZ02-LZ05
U12	LBC	BC LZ05
U13	LBK	LZ05-LZ06(D175)
U14	LBK	LZ05-LZ06(D175)
U15	LBK	LZ06(D175)-TD
U16	LBK	LZ06(D175)-TD
U17	LBC	BC LZ06
U18	LBK	LZ06-TD18
U19	LBK	LZ04-LZ05
U20	LBC	BC LZ04
U21	LBK	LZ04-LZ07
U22	LBC	BC LZ07
U23	LBK	LZ07-PD
U24	LBK	LZ07-D246
U25	LBC	BC LZ08
U26	LBK	LZ08-D175
U27	LBK	LZ08-D246

V řešeném území se nenavrhují žádné plošné asanace ani asanační úpravy.
Požadavky na definování ploch pro opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani ploch určených k asanaci nebyly uplatněny.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V samostatném výkrese č.3 ÚP Luženičky jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby s jejich identifikačními indexy a parcelními čísly dotčených pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo pro obec Luženičky :

index, popis	katastr.území	parcelní čísla
K01 čistírna odpadních vod	Luženice	257/9, 257/12 (části)
D2 místní komunikace Z2,Z3,Z10 a Z11	Luženice	401/6, 401/10, 164, 169, 406/1, 7, 9, 10 (části), 514/5, 7, 11
D4 místní komunikace Z13	Luženičky	81/1, 11 (části)
D5 místní komunikace Z18	Luženičky	111/14, 111/41, 204, 211 (části)

V samostatném výkrese č.3 ÚP Luženičky jsou vymezeny plochy pro veřejná prostranství s jejich identifikačními indexy a parcelními čísly dotčených pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo pro obec Luženičky :

index, popis	katastr.území	parcelní čísla
PV1 veř.prostranství Baldov	Luženičky	452/1, 452/8
PV2 veř.prostranství Baldov	Luženičky	106/27

i) Stanovení kompenzačních opatření

Již ve stanovisku k Zadání vyloučil příslušný dotčený orgán významný vliv ÚP Luženičky na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, neboť tyto se v zájmovém území nenacházejí a zároveň nepožadoval posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona nejsou tedy navržena.

j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Ve výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy, resp. skupiny ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci vždy pro takto vymezenou lokalitu : **Z13, Z18** (kromě pozemků p.č.111/64,65 a 66).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Ve výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy, resp. skupiny ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie pro celé takto definované lokality : **Z13 a Z18** (kromě pozemků p.č.111/64,65 a 66).

Cílem zpracování územních studií je prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby a jsou pohledově exponované vzhledem k vysoce kvalitní okolní krajině. Zároveň se jedná o plochy, kde je nutné v podrobnosti prověřit umístění vlastních staveb vzhledem k definovaným limitům využití území.

Pro takto vymezené plochy budou nejpozději do 4 let od doby nabytí účinnosti této Změny č.1 ÚP Luženičky zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území.

l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pro vymezené zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BI) je vzhledem k jejich rozsahu navržena etapizace využití území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území. Proto jsou rozvojové plochy řazeny do jednotlivých etap se zastavitelností směrem od stávající zástavby tak, aby ještě i v tomto rozsahu bylo možné oddělovat jednotlivé ucelené etapy, investiční celky. Pro využití ploch zařazených do 2.etapy pak platí, že mohou být využity pro vymezený účel teprve po vyčerpání (zastavění) 75% ploch stejné funkce 1.etapy.

Dalším cílem návrhu etapizace rozvojových ploch pak je zamezení spekulace s pozemky, tzn. zamezení chaotické urbanizace rozvojového území podle okamžité dostupnosti pozemků.

**m) Údaje o počtu listů územního plánu
a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán Luženičky obsahuje celkem 25 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- | | |
|---|-----------|
| 1) Výkres základního členění území..... | 1 : 5.000 |
| 2) Hlavní výkres..... | 1 : 5.000 |
| 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací..... | 1 : 5.000 |
| 4) Koordinační výkres..... | 1 : 5.000 |

n) Vysvětlivky použitých pojmů

- **plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **plocha (funkce, činnost apod.) místního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **sloužící pro obsluhu (potřeby) tohoto území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí
- **areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně
- **zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území (např. městské úřady, úřady městských částí, okresní a krajské úřady)
- **školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání
- **kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury
- **kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska** = příklady komerčních zařízení občanského vybavení
- **obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti
- **maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům
- **veřejné ubytování a stravování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- **rekreace rodinná** = individuální rekreace bez poskytování komerčních služeb třetím osobám s přípuštěním staveb a zařízení dle §2, odst.b) Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění
- **sportovní a rekreační objekty a plochy** = stavby a zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, např. stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení
- **nerušící obslužné funkce (nerušící řemeslnické provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby)** = takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem
- **chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu** = je malozemědělská činnost výhradně pro soukromou spotřebu a nikoli zdroj příjmů, tedy zemědělské podnikání, které může být realizováno na k tomu určených plochách
- **zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou neovlivňují sousední plochy a stavby
- **plochy a budovy provozní a správní** = plochy a objekty, sloužící jako technická a logistická podpora výrobních areálů, např. autodílny a autoparky, manipulační plochy, servisní a opravárenské dílny