

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **LUŽE 2025**

včetně návrhu zadání změny č. 2

za říjen 2018 – duben 2025



Návrh určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel:
MěÚ Chrudim, odd. ÚP, Bc. Zdeněk Havlík
duben 2025

Obsah:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny ÚP
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,
- h) závěr.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Luže vychází z § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Z výše uvedeného plyne povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Luže nabyl účinnosti dne 20. 10. 2018. V roce 2025 předložilo město Luže pořizovateli požadavky na změnu územního plánu. Pořizovatel je prověřil a ve svém stanovisku k návrhu změny doporučil pořizovat změnu č. 2 ÚP Luže, a to s ohledem na fakt, že byla částečně prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a změna se netýká „jen“ vymezení nových zastavitelných ploch. Posouzení podnětů je součástí této zprávy u jednotlivých podnětů.

Zpráva o uplatňování územního plánu Luže 2025 včetně zadání změny č. 2 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty a následně bude předložena zastupitelstvu města ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu řeší období od nabytí účinnosti územního plánu Luže v říjnu 2018 do doby sepsání této zprávy o uplatňování v dubnu 2025.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil tyto zastavitelné plochy:

Celkový zábor ZPF činil cca 41,5 ha.

Přehled využití návrhových ploch v %:

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměr a ha	Využití plochy v % (v ha)
Z1	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské	Územní studie	4,248	0
Z2	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské		0,935	0 (v realizaci)
Z3	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské Výroba a skladování – drobná výroba	Územní studie II.etapa	7,560	0
Z4	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské		0,342	k.ú. Luže
Z5	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské OV - Občanské vybavení- veřejná infrastruktura SM - Smíšené obytné městské	Územní studie	3,343	0
Z6				Zrušeno v rámci veřejného projednání
Z7	RZ - Rekreační – zahrádkové osady		0,693	100
Z8	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,671	0

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměr a ha	Využití plochy v % (v ha)
Z9	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,402	0
Z10	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,314	0
Z11	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,341	100
Z12	BV - Bydlení v RD-venkovské	Územní studie	1,468	0 (v přípravě)
Z13	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,382	0
Z14	BV - Bydlení v RD-venkovské		1,350	0
Z15	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,376	0
Z16	VZ - Výroba a skladování – zemědělská výroba		0,242	0
Z17	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,215	0
Z18	BV - Bydlení v RD-venkovské	Územní studie	1,767	0
Z19	VD - Výroba a skladování- drobná a řemeslná výroba		0,745	0
Z20	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,317	0
Z21	ZS – Zeleň soukromá		0,479	0
Z22	SV - Smíšené obytné venkovské		1,353	0
Z23	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,258	Neexistuje, chyba UP
Z24a Z24b	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,835 0,687	0
Z25	SV - Smíšené obytné venkovské		0,215	0
Z26	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,301	0
Z27	SV - Smíšené obytné venkovské		0,194	0
Z28	SV - Smíšené obytné venkovské		0,700	0
Z29	SV - Smíšené obytné venkovské		0,319	0
Z30	SV - Smíšené obytné venkovské		0,242	0
Z31a Z31b	RI - Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI - Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci s prvky agroturistiky		0,482 1,069	0 100

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměr a ha	Využití plochy v % (v ha)
Z32	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,319	0
Z33	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,907	0
Z34	VD - Výroba a skladování – drobná výroba		0,842	0
Z35	RI - Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci		0,222	0
Z36	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,701	100
Z37	DS - Dopravní infrastruktura		1,392	0
Z38	DS - Dopravní infrastruktura		2,594	0
Z39	DS - Dopravní infrastruktura		0,638	0
Z40	VD - Výroba a skladování – drobná výroba	Posouzení krajinného rázu při návrhu stavby	0,518	50
Z41	VZ - Výroba a skladování – zemědělská výroba		0,453	Chyba v UP, neexistuje
Z42	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená		0,363	0
Z43	DS - Dopravní infrastruktura		0,773	0
Z44	DS - Dopravní infrastruktura		0,1185	0
Z45	DS - Dopravní infrastruktura		1,260	0
Z46	DS - Dopravní infrastruktura		0,038	0
Z1-1	TO - Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady		0,239	0
Z1-2	DS – Dopravní infrastruktura VL - Výroba a skladování – lehký průmysl		0,159 0,122	0
Z1-3	BI - Bydlení v RD – městské a příměstské		0,222	0

1) Na řešeném území jsou vymezena tato území přestavby.

Plocha a číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v % (v ha)
----------------	-----------------------	--------------------	-----------	---------------------------

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v % (v ha)
P1	BH - Bydlení v bytových domech SM - Plochy smíšené obytné městské		2,2874	0
P2	SK - Smíšené obytné komerční		1,1180	0
P3	SC - Smíšené obytné v centrech měst		0,2604	0
P4	ZV -Veřejná prostranství – veřejná zeleň		1,1272	0
P5	BI - Bydlení v RD-městské a příměstské ZS zeleň soukromá a vyhrazená		0,2500	0
P1-1	BV - Bydlení v RD-venkovské		0,635	0

Využita v souladu s územním plánem byly pouze 2 návrhové plochy o rozloze 1,42 ha pro bydlení, část lokality - 0,26 ha pro výrobu a 1 lokalita 1,06 ha pro plochy RI. Další nové rodinné domy byly realizovány max. ve stabilizovaných plochách. Pro rodinné bydlení tak v územním plánu zůstává vymezeno dostatek ploch. Plochy pro občanskou vybavenost či sportoviště nebyly doposud nijak využity.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Luže potřeba zpracování platného Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim (duben 2022, zpracovatel Ing. Barbora Májková).

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

V současné době je platná PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 9. Území obce neleží v rozvojové oblasti republikového významu. PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuálně problém s ohrožením suchem, do této oblasti spadá i území Bojanova. V rámci územně plánovací činnosti je potřeba vytvářet podmínky pro zmírnění dopadů sucha na území ČR.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Z dané PÚR pro obec vyplývají nové úkoly z hlediska OZE. Při nejbližší aktualizaci územního plánu je třeba vyhodnotit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Dle článku 14 PÚR je republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území *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.*

Dle článku 16 PÚR je republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území *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.*

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v znění aktualizace č. 4, vyplývá následující:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- úkol pro územní plánování upřesnit v územních plánech zásady pro krajinný typ zemědělský dle č. 132, 133 ZÚR Pk,
- v souladu s čl. 108 odst. b) v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umisťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech,
- zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinu lesozemědělskou (dle čl. 131 ZÚR) a lesní (dle čl. 127 ZÚR).
- ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR) tak, že do této oblasti je zahrnuto město Luže.
- ZÚR vymezují na území Pardubického kraje specifickou oblast krajského významu SOBk 3 tak, že do této oblasti jsou zahrnuty k.ú. ve správním území města Luže. Z tohoto bodu plyne:
 - o rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst (Luže, Proseč) a lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou;
 - o podporovat vytváření nových pracovních příležitostí zejména v Luži;
 - o respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.
- Respektovat koridor pro umístění stavby D49 – přeložka silnice II/305 Luže;
- Území leží v krajině Chrudimsko – Vysokomýtsko a toho plyne zejména:
 - o zachované vizuální charakteristiky krajiny:
 - o 1. dominanty kostelních věží v obcích Luže (Chlumek), Tři Bubny, Slatina, Mikulovice (Na kopci), Chrudim a Vysoké Mýto;
 - o 2. prostorové výhledové osy Heřmanův Městec–Kunětická hora a Luže–Kunětická hora;

- 3. pohledová osa podél Vraclavského hřbetu (Stradouň–Luže, Luže–Nové Hrady) ;
- zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
- 1. údolí vodních toků Chrudimka a Novohradka a jejich

Nové zájmy nadmístního významu nebyly aktualizací č. 4 ZÚR vymezeny.

V kapitole 1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje čl. 06 v písm. b), c), f) je stanoveno, že prioritami je ochrana pozitivních znaků krajinného rázu, zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit. Dle článku 07 písm. b) je třeba se soustředit na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. Článek 116 písm. c) stanovuje zásadu v chráněných krajinných oblastech pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny, písm. d) zásadu při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu.

Článek 137o stanovuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin:

- b) území rozvíjet tak, aby jeho budoucí podoba zachovávala a rozvíjela stávající kvality a hodnoty krajiny a eliminovala existující narušení, a to z pohledu zachování a ochrany přírodních podmínek a zachování kulturních hodnot;
- c) respektovat zachované vizuální charakteristiky krajiny, chránit dochované obrazy sídel, nepřipouštět umístění staveb, které by svým výškovým nebo hmotovým řešením mohly potlačit vizuální působení siluet sídel, průhledy na tato sídla a vizuální působení dominant
- g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny;
- j) vyhodnotit při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umísťování staveb, které mohou díky své výšce a/nebo svým plošným parametrům narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat;
- k) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní vliv řešení změny ÚP na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Vzhledem k předaným podnětům vlastníků pozemků a města Luže bylo rozhodnuto, že vyvstala potřeba pořízení změny územního plánu. V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Bojanov, bude tento obsahovat i zadání změny č. 2 ÚP.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Městem Luže bylo do rukou pořizovatele doručeno celkem 5 podnětů na změnu územního plánu + opravy zřejmých chyb:

1. Změna funkčního využití části pozemku p. č. 1147/3, 873 st., 931 st., 932 st., 365/8, 1146/4, 1146/5, 1325, 930 st. v k. ú. Luže (přestavbová lokalita P1) z funkce SM (plochy smíšené obytné městské) na VL (výroby a skladování – lehký průmysl).
2. Změna funkčního využití pozemků p. č. 1173 v k. ú. Luže ve výměře cca 3593 m² z NZ (plochy zemědělské) na BI (plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).
3. Změna koncepce vodovodů a kanalizace v místní části Brdo, Doly, Rabouň.
4. Změna funkčního využití částí pozemků p. č. 251, 258, 259, 257, 253/2 k.ú. Dobrkov ve výměře cca 1300 m² z ZS (plochy zeleně soukromé a vyhrazené) na RI (plochy staveb pro rodinnou rekreaci).
- 5) Z ploch NZ vypustit regulativ: ekologická a informační centra
6. Změna funkčního využití pozemku p. č. 1157/26 v k. ú. Luže z funkce NZ (plochy zemědělské) na plochu DS – dopravní infrastruktura – silniční. Pozemek je součástí rozšíření čerpací stanice.
7. Změna funkčního využití pozemků p. č. 1157/27, 1157/28, 1157/29 a 1157/30 v k. ú. Luže z funkce PV – veřejné prostranství na funkci BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské. Pozemky jsou součástí zahrad rodinných domů.
8. Změna funkčního využití pozemků p. č. 97/2 a 97/3 v k. ú. Bělá z funkce W – plochy vodní a hospodářské na plochu OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Pozemky nejsou součástí žádné vodní plochy ani vodohospodářské stavby.
9. Změna funkčního využití pozemku p. č. 1165 v k. ú. Luže z funkce NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení – v rodinných domech – městské a venkovské
10. Změna funkčního využití pozemku p. č. 61/1 v k. ú. Radim z plochy ZS – soukromá zeleň na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
11. Změna funkčního využití částí pozemků p. č. 1857 a 1856 v k. ú. Doly (cca 2000 m²) z plochy NSpz – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. V ploše se nachází drobný objekt, který za těchto okolností nelze legalizovat.
12. Změna funkčního využití pozemku p. č. 267/5 v k. ú. Luže z funkce NZ (plochy zemědělské) na plochu umožňující dočasné ukládání pomocných materiálů při silniční údržbě a to štěrku, zeminy, fréziny, dřeva apod.
13. změna funkčního využití části pozemku p. č. 60/1 v k. ú. Zdislav (cca 10 700 m²) z plochy NSx – plochy smíšené nezastavěného území na plochu VL – výroba a skladování – lehký průmysl. (Část plochy historicky vymezené pro skládku Dolečka, kde bylo ukončeno aktivní skládání)
14. změna funkčního využití části pozemku p. č. 267/3 v k. ú. Luže (cca 700 m²) z plochy NSpz – plochy zemědělské přírodní na plochu TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Rozšíření plochy TO na zbytek pozemku.

15. změna funkčního využití pozemku p. č. 2360 v k. ú. Doly z plochy ZO – zeleň ochranná a izolační na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské.

16. změna funkčního využití pozemků p. č. 167/3 a 168/1 v k. ú. Doly z plochy NSpz – plochy zemědělské přírodní na plochu pro vybudování vesnického obydlí za účelem chovu včel.

17. změna funkčního využití pozemků p. č. 2090 a p. č. 2091 z plochy NSpz – plochy přírodní zemědělské na plochy W – vodní a vodohospodářské (již existující rybník) a plochy RI – stavby pro rodinnou rekreaci.

18. Změna funkčního využití části pozemku p. č. 151 v k. ú. Radim (cca 320 m²) z plochy NSpz – plochy přírodní zemědělské na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské.

19. Změna funkčního využití části pozemku p. č. 146 v k. ú. Radim (dle mapy) z plochy NSpz – plochy přírodní zemědělské na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Důvodem je přístavba RD a to, že zahrada je vedena jako nezastavěné a neurbanizované území. Studna sloužící RD je taktéž mimo plochu bydlení



20) Změna funkčního využití plochy VZ dle ÚP Luže např. p. p. č. 785/24 v k. ú. Luže (dle mapy) z plochy VZ – plochy výroby zemědělské na plochu VL – plocha výroby a skladování – lehký průmysl. Důvodem je skladování stavebního materiálu a provozu třídičky materiálu vzniklých stavební produkcí jako kamení, cihly, hlína, beton, dřevo apod. pro další využití.

21) Změna funkčního využití lokality Z1 s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech. Změna se v textové části bude týkat zejména článku 96 (Stanovení podmínek pro jednotlivé funkční plochy), který obsahuje podrobnější podmínky pro plochu BI (Bydlení v rodinných

domech). Výkresová část Územního plánu Luže nebude dotčena. Podstatou změny je nově formulovaná přípustnost využití lokality Z1 tak, aby spektrum staveb pro bydlení nebylo omezeno na samostatně stojící rodinný dům.

22) Za pořizovatele požadují opravit tyto chyby v ÚP:

- Opravit plochy OX: textová část se liší s grafickou (plochy se specifickým využitím x Občanské vybavení - léčebna)
- Lokalita Z42 je ZS - soukromá a vyhrazená, a v textové části se objevuje s popisem i jako plocha BV. Vynětí ze ZPF bylo jako zeleň. Požadujeme opravit.
- Lokalita Z21 je ZS - zeleň soukromá a vyhrazená dle grafické části, ale v textové části je to BV – bydlení.
- Lokalita Z23 neexistuje, vypustit z textové části.

23) Změna funkčního využití pozemku č. 1215 v k.ú. Luže po dohodě se současným vlastníkem. Pozemek je v platném ÚP veden jako NS- plochy smíšené nezastavěné území. Žádám o změnu na BI – bydlení, pro 1 rodinný dům. Plánuji se do svého rodného města vrátit a provozovat zde lékařskou praxi. Za tímto účelem již budu svou ordinaci a chtěla bych řešit i svou bytovou situaci. Vzhledem k tomu, že se mimo jiné věnuji i celostní a čínské medicíně, je pro mě sepětí s přírodou velmi důležité a toto místo je pro mě ideální jak vzhledem k blízkosti lesa, tak současně mého budoucího působiště. Pozemek je veden jako zahrada o ploše 2475 m² a přímo navazuje na plochy BI a rozvojovou plochu Z2. Pozemek byl již v minulosti zasažen činností člověka (těžbou) a proto si myslím, že jeho využitím na bydlení již nedojde k tak zásadní újmě pro přírodu.

Obsah zadání změny č. 2 ÚP Luže:

➤ **a) vymezení řešeného území:**

Řešené území je v rozsahu předložených podnětů

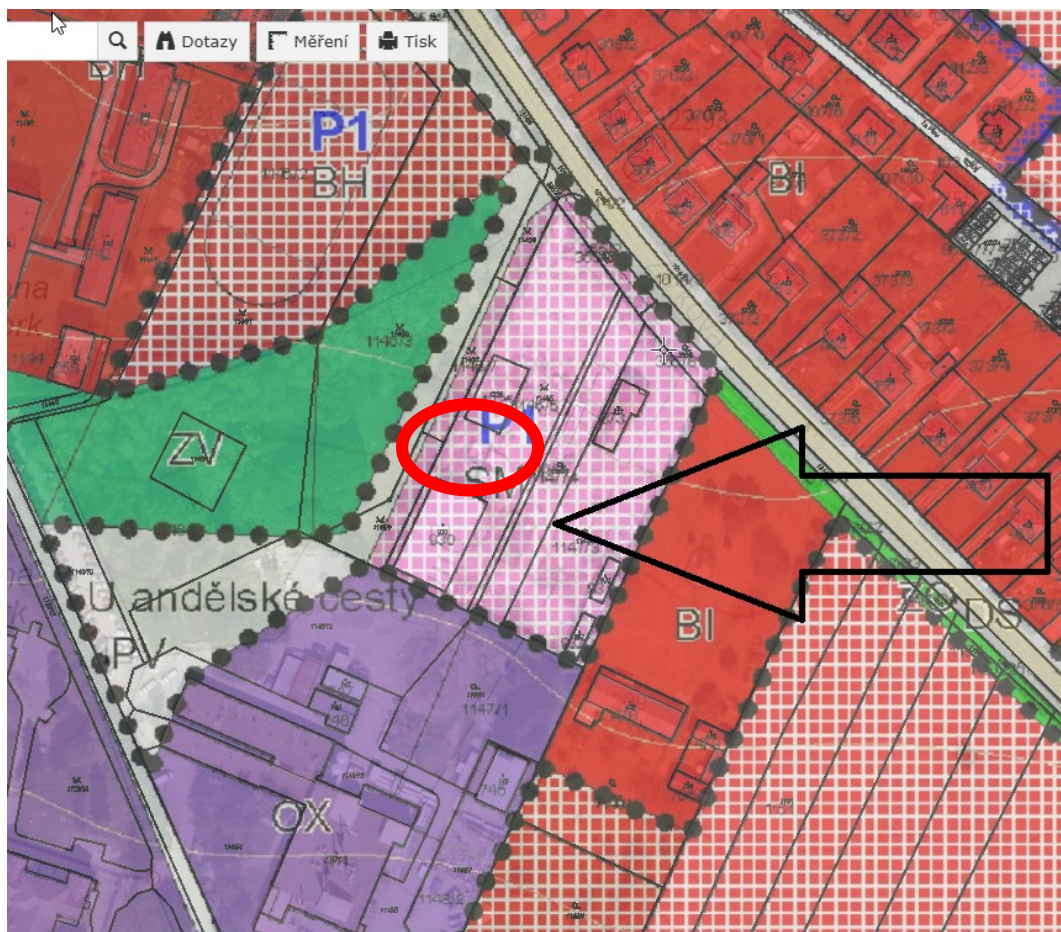
➤ **b) popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Luže:**

- zapracování případných nových skutečností a limitů z aktuálního stavu nadřazené ÚPD,
- do stabilizovaných ploch převést ty z návrhových ploch, na nichž došlo k realizaci výstavby,
- aktualizace ÚSES dle Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim,
- převod územního plánu na jednotný standard dle § 59 stavebního zákona,
- aktualizace hranic zastavěného území – po případné realizaci staveb a jejich vložení do KN v rámci řešeného území.
- obecně budou aktualizována veškerá ochranná pásma vyplývající z ÚAP, tj. ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí, hlavní prvky ÚSES, ochranná pásma vodních zdrojů, záplavová území a další, stejně jako stávající i navržená komunikační síť,

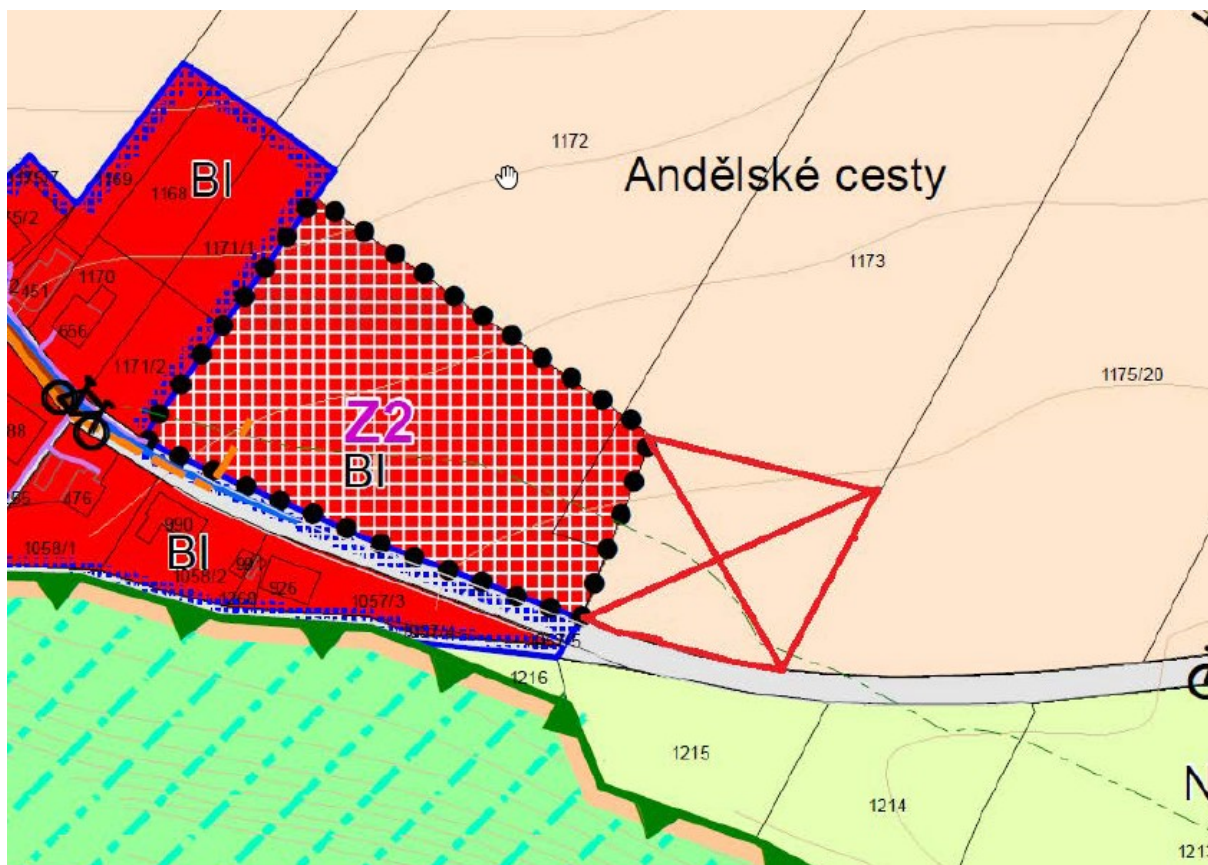
- bude vyhodnoceno, zda je účelné či nikoliv vymezit plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů, a to s ohledem na charakter území, včetně zdůvodnění, jaké veřejné zájmy v území převažují (Aktualizovat koncepci z hlediska obnovitelných zdrojů energie na základě Politiky územního rozvoje).
- bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území z důvodu změny stavebního zákona a jeho změny definice staveb v nezastavěném území. Bude tak prověřena možnost změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.

Změna č. 2 ÚP dále prověří možnost:

1) Změna funkčního využití části pozemku p. č. 1147/3, 873 st., 931 st., 932 st., 365/8, 1146/4, 1146/5, 1325, 930 st. v k. ú. Luže (přestavbová lokalita P1 s funkcí SM) z funkce SM (plochy smíšené obytné městské) na VL (výroby a skladování – lehký průmysl). viz výřez z hlavního výkresu ÚP. Z hlediska posouzení pořizovatelem nelze změnu ÚP doporučit a navrhuje se nevyhovět. Záměrem je provozovat nadále stavebnictví a to možné je v rámci stavebního povolení. Současný stav nelze zakázat, ale podporovat rozvoj těžko slučitelný s bydlením a lázeňstvím není žádoucí. Je třeba vzít v úvahu novelu zákona o ochraně ovzduší. K ní bude prováděcí vyhláška vymezovat nezbytné vzd. staveb majících vliv na kvalitu bydlení. Např. u zemědělských staveb 250m s nabytím účinnosti během roku 2026! I z tohoto vyplývá, že povolování dalších staveb majících vliv na obytnou zástavbu nebude možné, jelikož plochy bydlení těsně navazují. Není vhodné zvyšovat negativní vliv na okolí (prach, hluk).



2) Změna funkčního využití pozemků p. č. 1173 v k. ú. Luže ve výměře cca 3593 m² z NZ (plochy zemědělské) na BI (plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské). viz výřez z hlavního výkresu ÚP. Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP s podmínkou doporučit, jedná se o výrazné paprskovité protahování zástavby podél komunikace. Navrhuje se vyhovět za podmínky vyhovění žádosti č.23, tj. protěšší pozemek. Lokalita Z2 stejného vlastníka je zastavěna zatím jen 1 RD resp. realizuje se RD a proběhlo zasíťování ostatních pozemků. V Luži jsou urbanisticky vhodnější parcely pro výstavbu RD, které by bylo vhodnější zastavět, pro toto místo hovoří jednoduchost realizace zástavby a dopravní obsluha.



3) Změna koncepce vodovodů a kanalizace v místní části Brdo, Doly, Rabouň.

Identifikace požadované změny

2.1 Brdo

2.1.1 Karta obce

Název části obce (ZSJ): Brdo

Kód části obce PRVK: 3603.5304.051.03

Název obce: Luže

Identifikační číslo obce: 571776

Kód obce: 08925

Požadavek na změnu části „Vodovody“ a „Kanalizace a ČOV“

2.1.2 Zdůvodnění návrhu změny

„Vodovody“

Stávající PRVK počítá s vybudováním veřejného vodovodu na systém skupinového vodovodu Perálec – Zderaz přes Zhoř (Skuteč). Tento návrh je z hlediska investičních nákladů nereálný. Vzhledem k plánovanému napojení částí Doly a Rabouň na stávající vodovod v lokalitě Bílý Kůň, se jeví jako investičně reálná varianta propojení místní části Brdo na tento plánovaný vodovod.

„Kanalizace a ČOV“

Stávající PRVK počítá se stávajícím způsobem likvidace splaškových vod, a to jejich akumulace v domovních jímkách a následné vyvážení na ČOV Luže. Tento způsob likvidace odpadních vod je však z dlouhodobého pohledu neefektivní. Nový návrh počítá s vybudováním celooobecní kanalizace a odvedením splaškových vod na nově vybudovanou čistírnu odpadních vod pro části Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky.

2.1.3 Popis změny s uvedením nových návrhových hodnot a technického řešení (návrh změny textu v kartě obce)

„Vodovody“ – Rozvoj vodovodů ve výhledovém období

Je navrhováno vybudování veřejného vodovodu s napojením na plánovaný vodovodní řad z lokality Bílý Kůň do místní části Doly. Pro zajištění potřebného tlaku ve vodovodu bude pro lokalitu Brdo vybudována automatická tlaková stanice.

„Kanalizace a ČOV“ – Popis návrhového stavu

Splaškové odpadní vody budou odváděny celooobecní tlakovou kanalizací na nově vybudovanou ČOV pro lokality Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky.

2.2 Doly

2.2.1 Karta obce

Název části obce (ZSJ): Doly

Kód části obce PRVK: 3603.5304.051.05

Název obce: Luže

Identifikační číslo obce: 571776

Kód obce: 08925

Požadavek na změnu části „**Kanalizace a ČOV**“.

2.2.2 Zdůvodnění návrhu změny

Stávající PRVK počítá se stávajícím způsobem likvidace splaškových vod, a to jejich akumulace v domovních jímkách a následné vyvážení na ČOV Luže. Tento způsob likvidace odpadních vod je však z dlouhodobého pohledu neefektivní. Nový návrh počítá s vybudováním celooobecní kanalizace a odvedením splaškových vod k likvidaci na nově vybudovanou čistírnu odpadních vod pro části Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky.

2.2.3 Popis změny s uvedením nových návrhových hodnot a technického řešení (návrh změny textu v kartě obce)

Popis návrhového stavu

Splaškové odpadní vody budou odváděny celooobecní tlakovou kanalizací na nově vybudovanou ČOV pro lokality Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky. **2.2 Rabouň**

2.2.1 Karta obce

Název části obce (ZSJ): Rabouň

Kód části obce PRVK: 3603.5304.051.08

Název obce: Luže

Identifikační číslo obce: 571776

Kód obce: 08925

Požadavek na změnu části „**Kanalizace a ČOV**“.

2.2.4 Zdůvodnění návrhu změny

Stávající PRVK počítá se stávajícím způsobem likvidace splaškových vod, a to jejich akumulace v domovních jímkách a následné vyvážení na zemědělské pozemky k zaorání. Tento způsob likvidace odpadních vod je však z dlouhodobého pohledu neefektivní. Nový návrh počítá s vybudováním celooobecní kanalizace a odvedením splaškových vod na nově vybudovanou čistírnu odpadních vod pro části Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky.

Popis změny s uvedením nových návrhových hodnot a technického řešení (návrh změny textu v kartě obce)

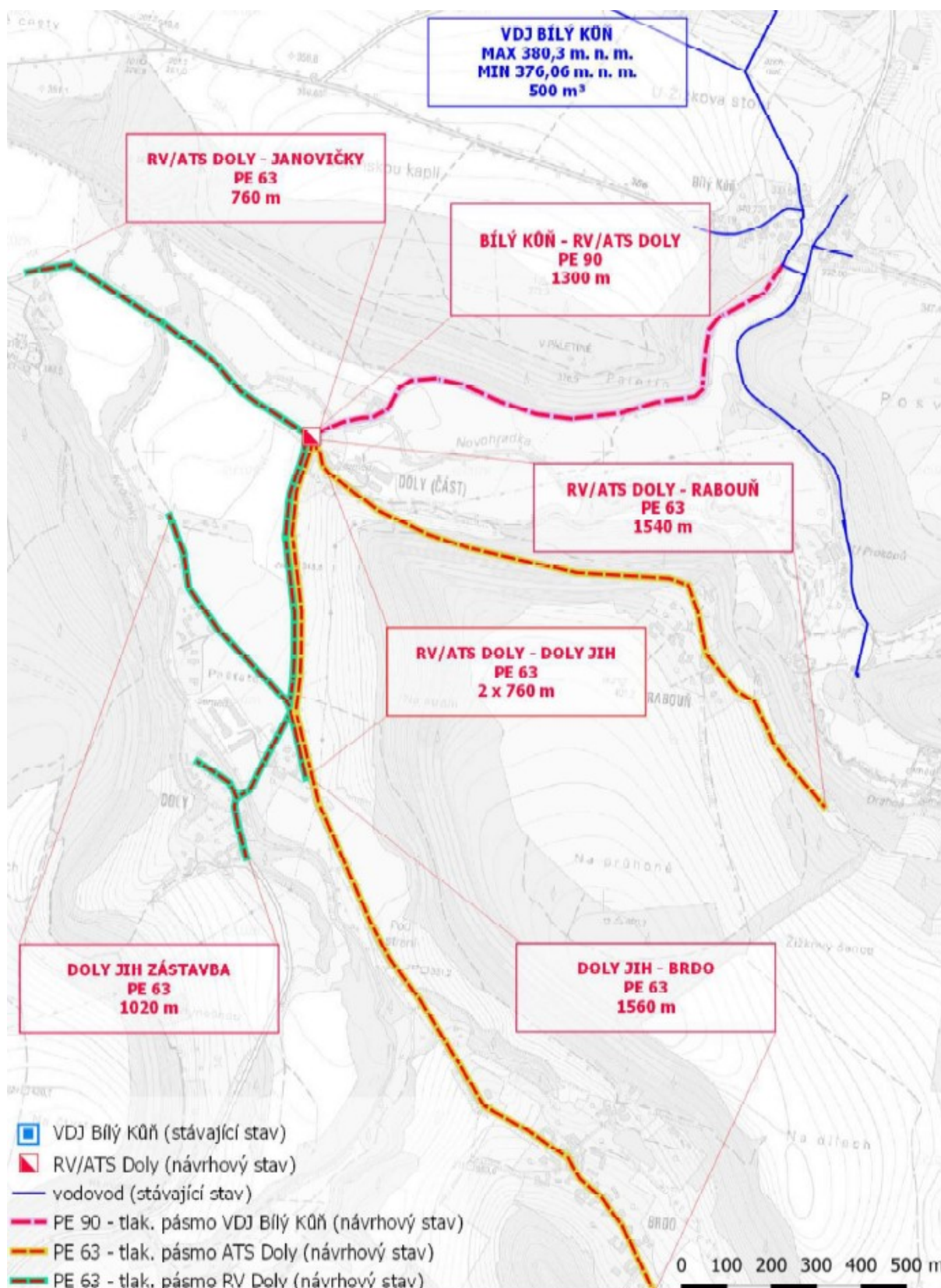
Popis návrhového stavu

Splaškové odpadní vody budou odváděny celooobecní tlakovou kanalizací na nově vybudovanou ČOV pro lokality Brdo, Doly, Rabouň a Janovičky.

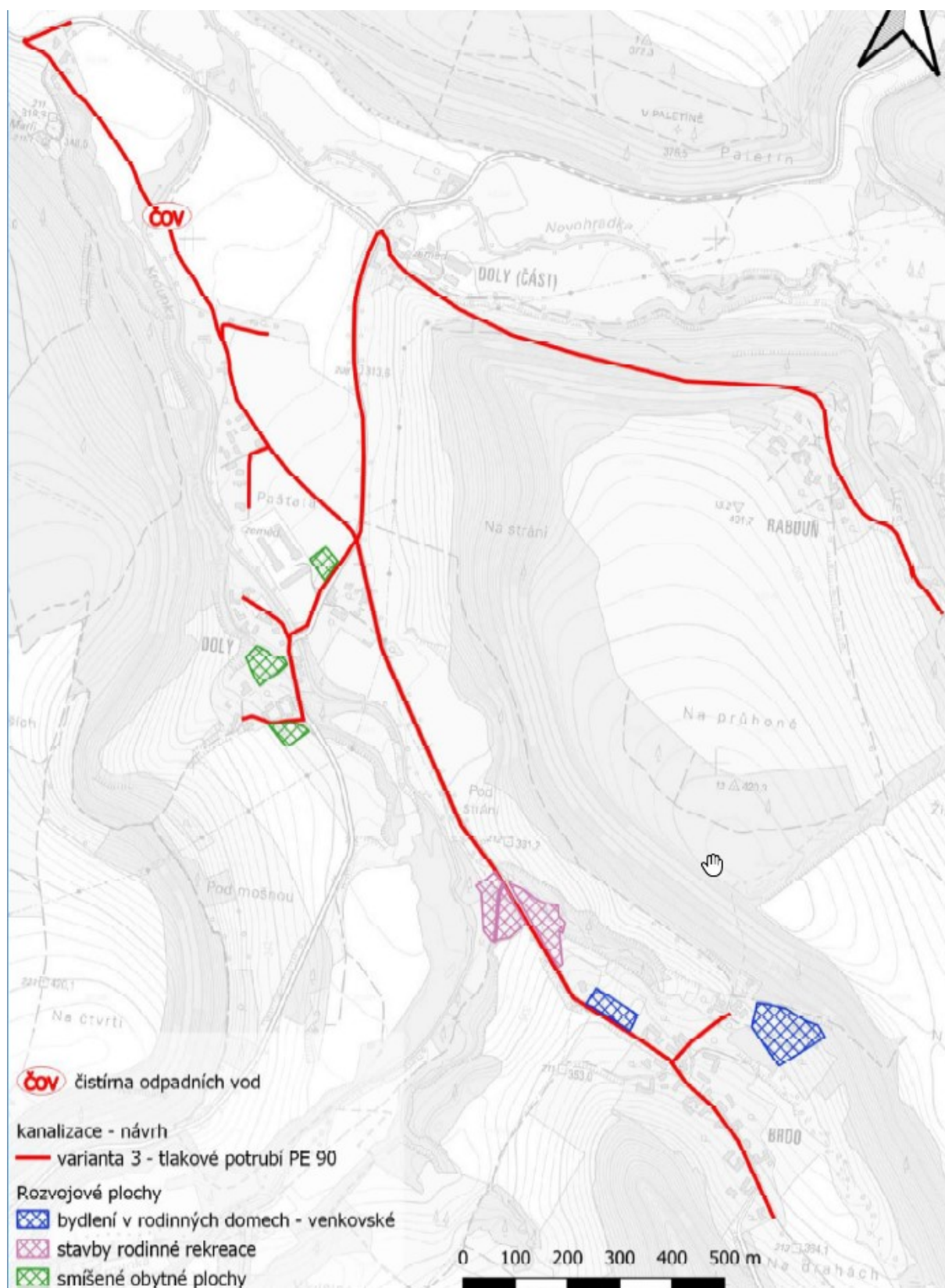
Podpis, razítko

Přílohy:

Příloha č. 1 – Situace vodovod

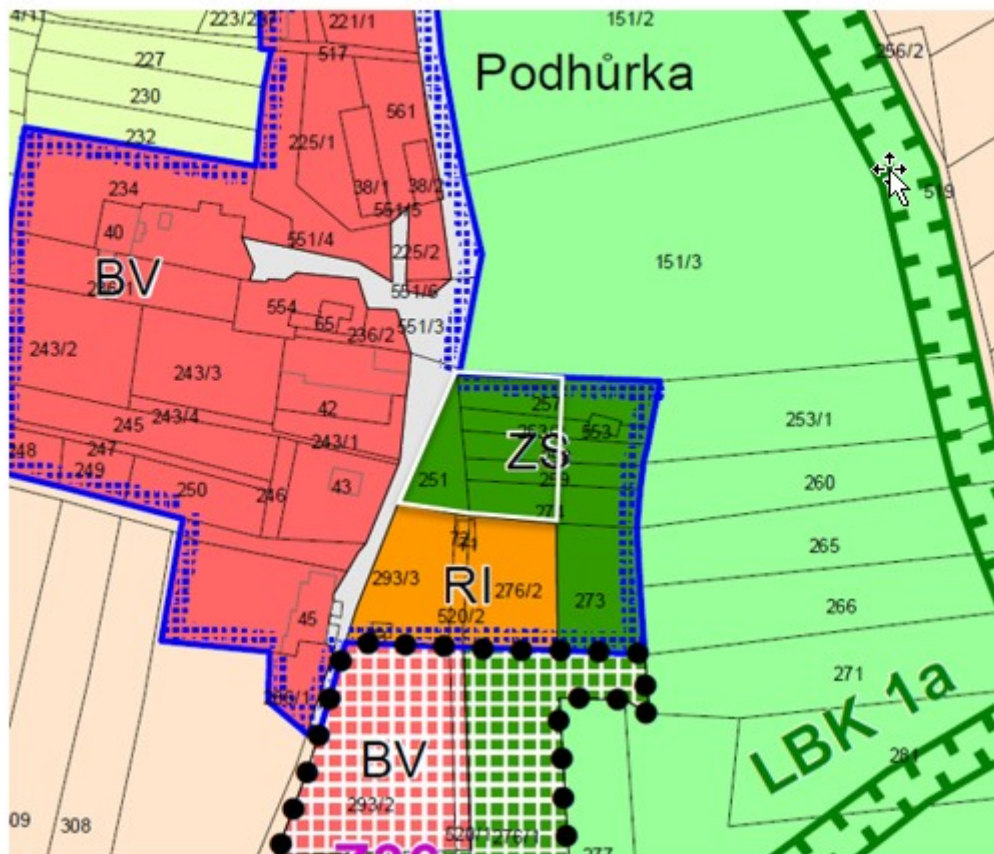


Příloha č. 2 – Situace tlaková kanalizace s vlastní ČOV



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze se změnou ÚP souhlasit, jedná se o změnu na základě podrobnější dokumentace, která nebyla v době zpracování ÚP Luže k dispozici. Nutno ale řešit v kontextu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací a její změny. Ekonomické posouzení není předmětem územního plánu.

4) Změna funkčního využití částí pozemků p. č. 251, 258, 259, 257, 253/2 k.ú. Dobrkov ve výměře cca 1300 m² z ZS (plochy zeleně soukromé a vyhrazené) na RI (plochy staveb pro rodinnou rekreaci), viz výřez z koordinačního výkresu ÚP: Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět, jelikož rozšíření plochy RI navazuje na obdobné plochy a je zachován charakter území. Volné plochy pro rekreaci v území nejsou a jedná se o současně zastavěné území.



5) Z ploch NZ vypustit regulativ: ekologická a informační centra **(dodělat žádost)**. Z hlediska pořizovatele lze žádost podpořit, neb není odůvodnitelné proč by se měly být infocentra ve volné krajině. Slouží to pak jen jako krycí záměr např. pro chaty.

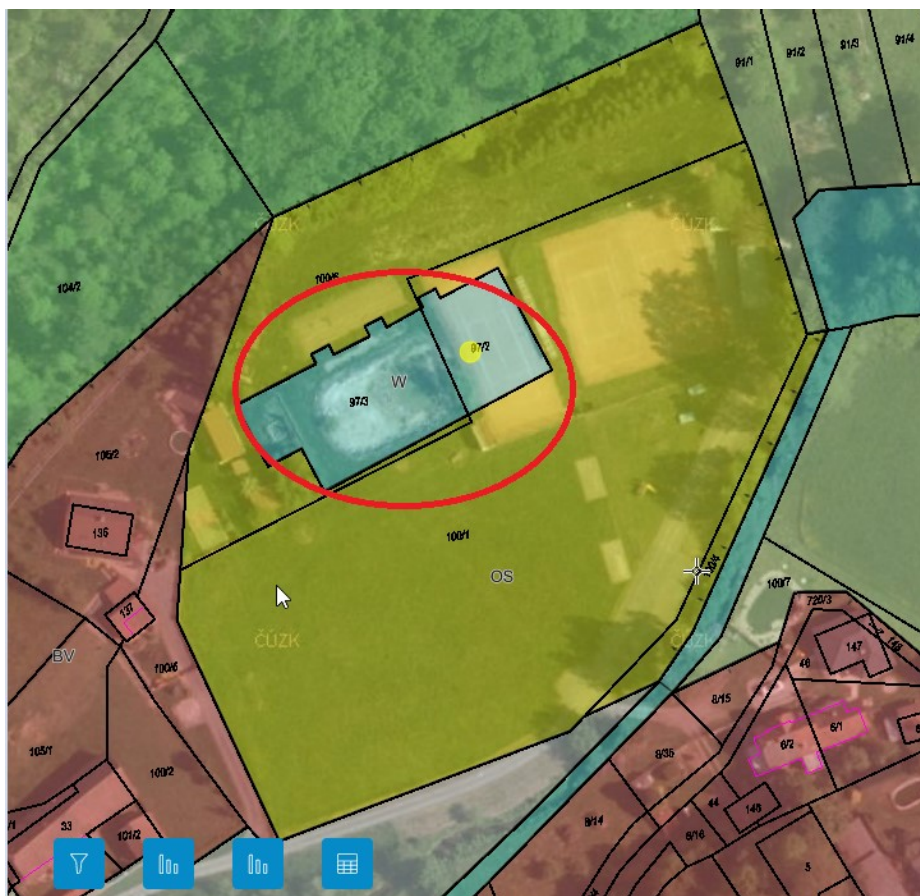
6) Změna funkčního využití pozemku p. č. 1175/26 v k. ú. Luže z funkce NZ (plochy zemědělské) na plochu DS – dopravní plocha. Pozemek je součástí čerpací stanice. Žádosti o změnu územního lze vyhovět, jedná se o menší přesah stavby – zastřešení čerpací stanice a o plošně malé území. Bonita půdy je nízká.



7) Změna funkčního využití pozemků p. č. 1157/27, 1157/28, 1157/29 a 1157/30 v k. ú. Luže z funkce PV – veřejné prostranství na funkci BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské. Pozemky jsou součástí zahrad rodinných domů. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět, jelikož rozšíření plochy BI navazuje na stejné a je již zastavěno v rozporu s územním plánem. Šíře veřej. prostranství u navazující komunikace ale není ohrožena.



8) Změna funkčního využití pozemků p. č. 97/2 a 97/3 v k. ú. Bělá z funkce W – plochy vodní a hospodářské na plochu OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Pozemky nejsou součástí žádné vodní plochy ani vodohospodářské stavby. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět, jelikož rozšíření plochy OS navazuje na stejné a je již zastavěno tenisovým kurtem což není v souladu s územním plánem. Parcela 97/3 je dle www.mapy.cz dle leteckých snímků jako neudržovaná vodní plocha uvnitř ploch sportovních.



9) Změna funkčního využití pozemku p. č. 1165 v k. ú. Luže z funkce NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení – v rodinných domech – městské a venkovské. Žádost o změnu územního plánu nelze doporučit, jelikož se jedná jen o zázemí RD. Parcela není vedena jako zahrada a je cca 15 let využívána. Umístěním RD na tuto parcelu by vznikl jeden soliterní RD v tzv. druhé řadě rodinných domů. Vhodnější by bylo vymezení pozemku jako soukromá zeleň tj. zahrada a obnovit využití RD v první řadě. Pokud by se měla řešit zástavba, tak by bylo vhodné řešit celé území, nicméně ploch pro bydlení je vymezeno dostatečné množství.

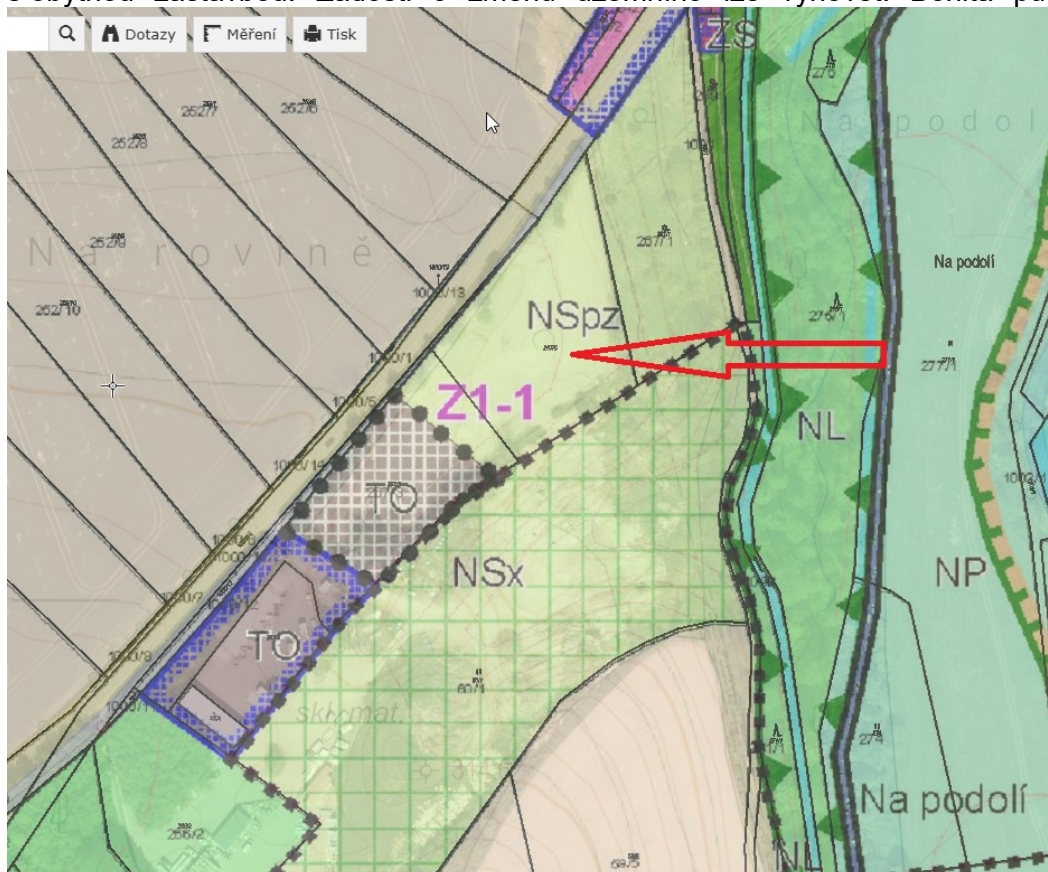


10) Změna funkčního využití pozemku p. č. 61/1 v k. ú. Radim z plochy ZS – soukromá zeleň na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Žádost o změnu územního plánu nelze doporučit, jelikož se jedná jen již teď o plochu SV – bydlení smíšené venkovské a nikoli o zeleň soukromou. Žádost je tak bezpředmětná.

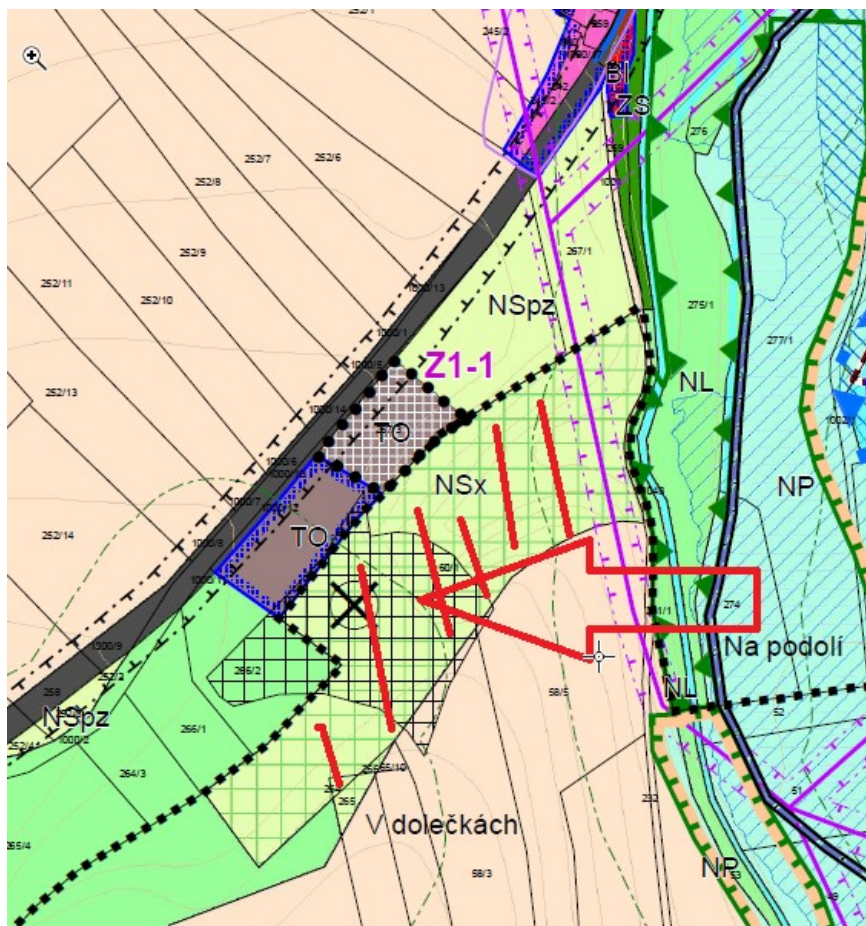


11) Změna funkčního využití částí pozemků p. č. 1857 a 1856 v k. ú. Doly (cca 2000 m²) z plochy NSpz – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. V ploše se nachází drobný objekt, který za těchto okolností nelze legalizovat. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět pokud byla stavba povolena, ale rozšíření plochy bydlení je neodůvodnitelné, jelikož neexistuje komunikace (jen stávající sjezd pro 1 RD) a jelikož záměrem není výstavba dalšího RD, lze plochu vymezit jako zeď soukromá – zahrada a nebude vznikat rozvojové plocha pro bydlení, která nebude nikdy zastavěna a bude limitovat další záměry v území. Záměr takto minimalizuje zábor kvalitní půdy a řeší z pohledu pořizovatele jen nejnutnější zábor ZPF neb pozemek samotného RD již teď má přes 4000 m² plochy pro zástavbu.

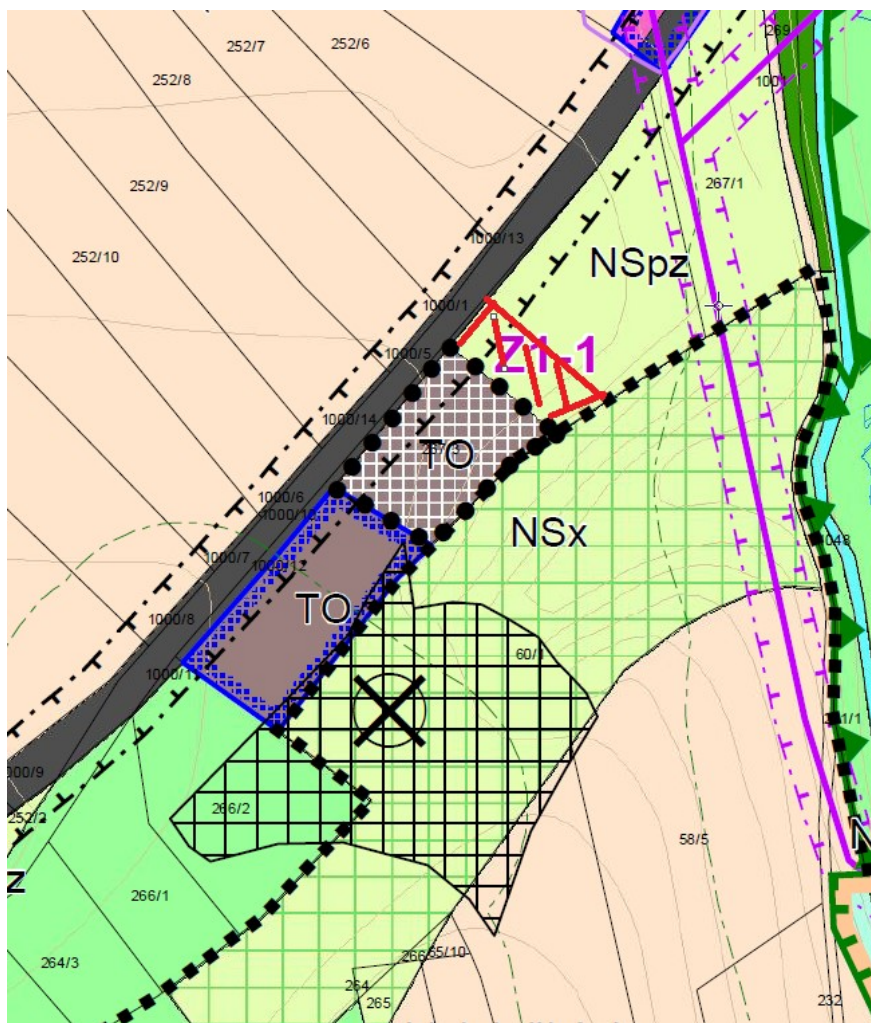
12) Změna funkčního využití pozemku p. č. 267/5 v k. ú. Luže z funkce NSpz (plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské) na plochu umožňující dočasné ukládání pomocných materiálů při silniční údržbě a to štěrk, zeminy, fréziny, dřevo apod. Pozemek je v sousedství obdobně využívaného pozemku městem Luže a nesousedí s obytnou zástavbou. Žádosti o změnu územního lze vyhovět. Bonita půdy je nízká.



13) změna funkčního využití části pozemku p. č. 60/1 a 266/2 v k. ú. Zdislav (cca 10 700 m²) z plochy NSx – plochy smíšené nezastavěného území a z plochy lesa dle ÚP, ale les zde nikdy nebyl na plochu VL – výroba a skladování – lehký průmysl. (Část plochy historicky vymezené pro skládku Dolečka, kde bylo ukončeno aktivní skládkování). Část plochy bude VL – plocha výroby a část bude sloužit jako skládkování inertního materiálu pro další využití. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět. Pozemek je v sousedství podobně využívaného pozemku městem Luže a budoucí plochou pro dočasné ukládání stavebních materiálů SUS Pce kraje. Záměr nesousedí s obytnou zástavbou jak z hlediska urbanismu, tak z hlediska novely zákony o ochraně ovzduší. Bonita půdy je nízká - 5.



14) změna funkčního využití části pozemku p. č. 267/3 v k. ú. Luže (cca 700 m²) z plochy NSpz – plochy zemědělské přírodní na plochu TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Rozšíření plochy TO na zbytek pozemku. Pozemek je v sousedství obdobně využívaného pozemku městem Luže a nesousedí s obytnou zástavbou. Žádosti o změnu územního lze vyhovět. Je tlak na opětovné využití surovin, díky čemuž vznikají tyto požadavky. Bonita půdy je nízká.



15). změna funkčního využití pozemku p. č. 2360 v k. ú. Doly z plochy ZO – zeleň ochranná a izolační na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Žádosti se navrhuje nevyhovět. Jedná se o kvalitní zemědělskou půdu a navíc tento pozemek má sloužit k odclonění zemědělského areálu od bydlení. Dále je nutno zohlednění umístění obytné zástavby z hlediska novely zákony o ochraně ovzduší, kde nebude i přes zeleň možno zajistit neovlivnění bydlení zemědělským areálem. Majitel zem. areálu má navíc právo (možnost) kdykoli živočišnou výrobu obnovit.



16) změna funkčního využití pozemků p. č. 167/3 a 168/1 v k. ú. Doly z plochy NSpz – plochy zemědělské přírodní na plochu pro vybudování vesnického obydlí za účelem chovu včel. Žádosti se navrhuje nevyhovět. Jedná se o zemědělskou půdu mimo zástavbu obce a je zde rozpor se ZÚR Pce kraje zejména s odstavcem (137o) bodem g) kde ZÚR stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin. Vznik nových osad je tak v rozporu se ZÚR Pce kraje (preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny). Na místě historicky žádná stavba nebyla. Pro chov včel není nutná výstavba RD a ani změna ÚP a jednalo by se exces v území. Záměr ani nezohledňuje OP lesa.

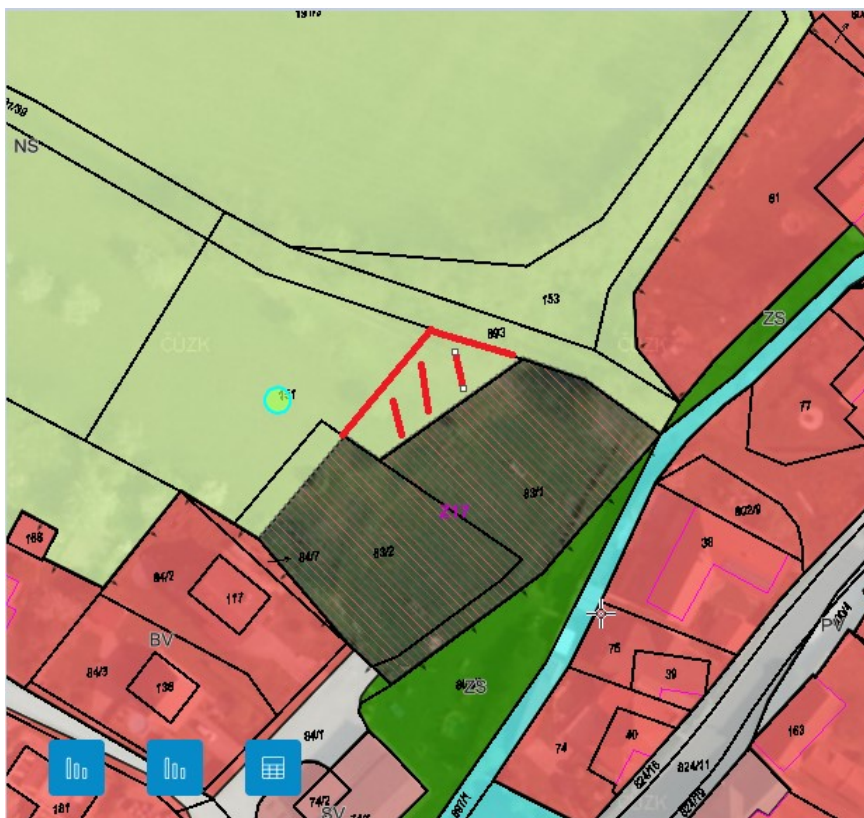


17) změna funkčního využití pozemků p. č. 2090 a p. č. 2091 z plochy NSpz – plochy přírodní zemědělské na plochy W – vodní a vodohospodářské (již existující rybník) a plochy RI – stavby pro rodinnou rekreaci. Žádosti se navrhuje nevyhovět. Jedná se o zemědělskou půdu mimo zástavbu obce a je zde rozpor se ZÚR Pce kraje zejména s odstavcem (137o) bodem g) kde ZÚR stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin. Vznik nových osad je tak v rozporu se ZÚR Pce kraje (preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny). U předmětného záměru je dlouhodobá snaha o legalizaci realizovaných staveb jako např. infocentrum ale v obdobných případech by se mělo dle Správního řádu postupovat shodně viz např. požadavek č.17 a jednalo by se exces v území.

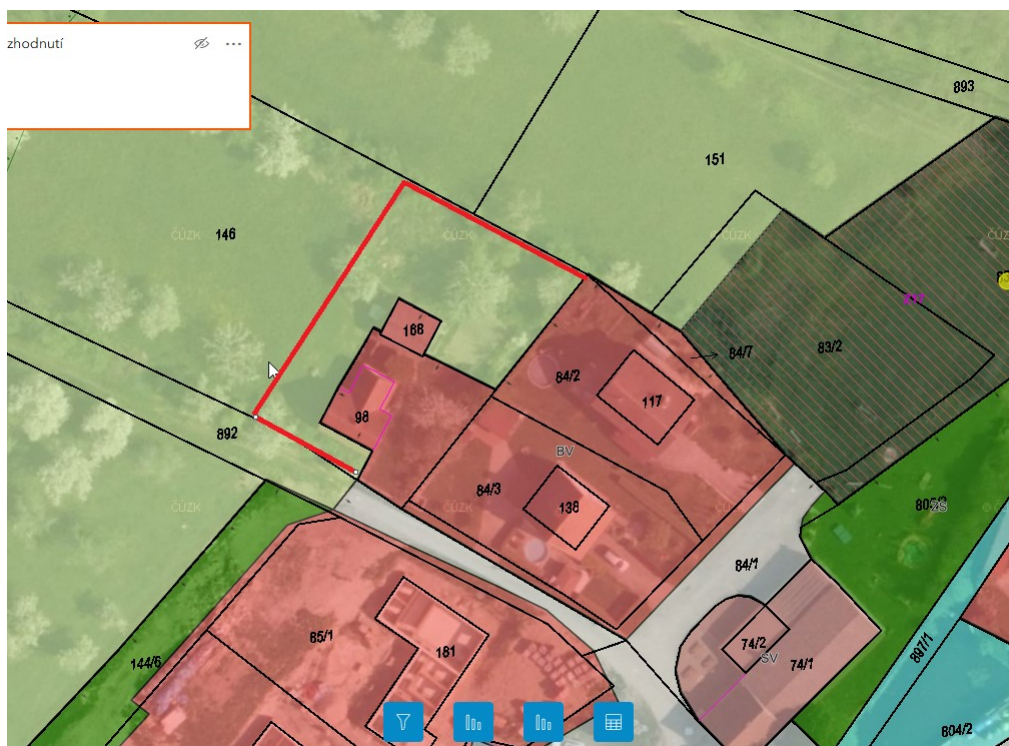




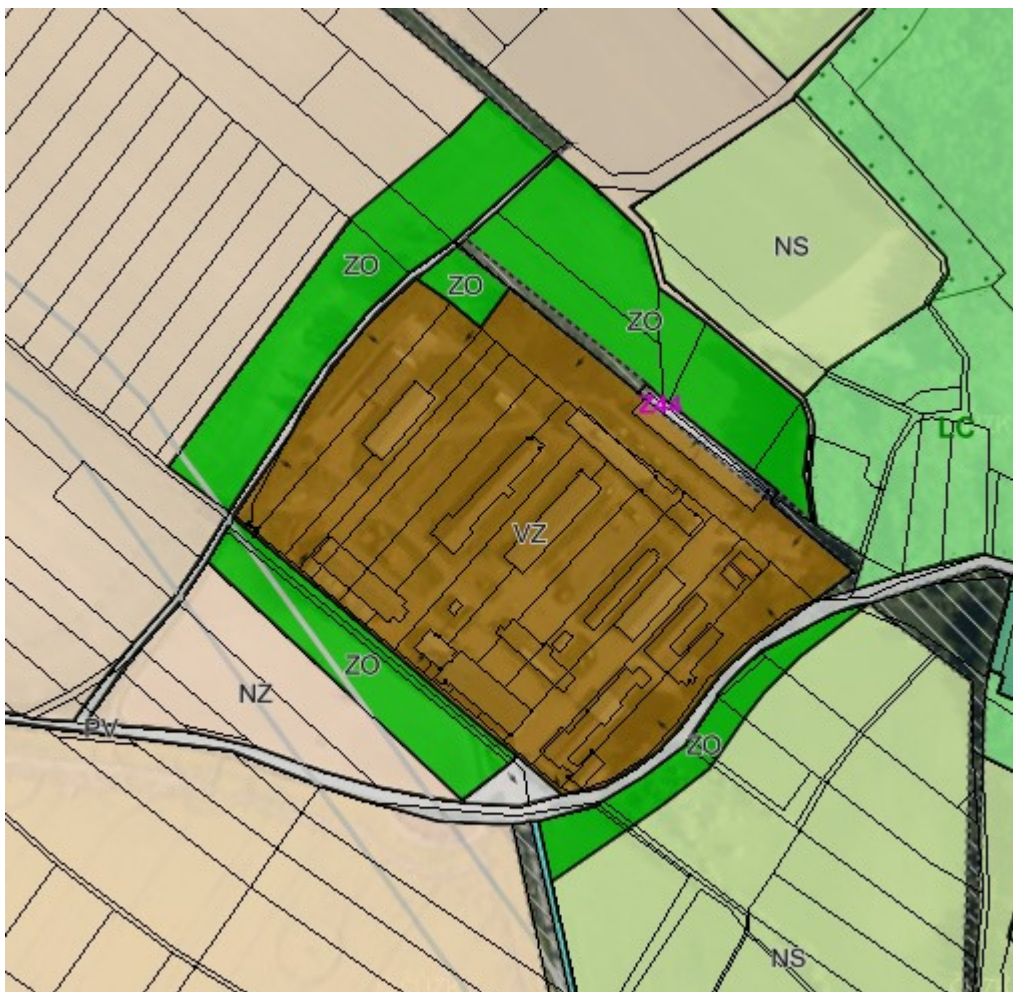
18) Změna funkčního využití části pozemku p. č. 151 v k. ú. Radim (cca 320 m²) z plochy NSpz – plochy přírodní zemědělské na plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět za podmínky, že obdobná plocha bude z lokality odebrána např. ze SV strany. Celá lokalita je ve vlastnictví žadatelky o změnu ÚP a dům je možno umístit na sousední parcelu. Jedná se o pozemky s kvalitní půdou, která nemá být zastavována, pokud je možnost umístit záměr jinde.



A detailed cadastral map of parcel 82 in Radim. The map shows the layout of the land, including building footprints and various measurements. The parcel is labeled 'RADIM ČP. 82' and 'ODDĚLENÍ ČÁSTI POZEMKU PARC. G. 146'. The map includes several building footprints, some of which are shaded in grey. The buildings are labeled with numbers: 98, 168, 117, 138, and 181. The parcel is divided into several sections, with measurements such as 151, 150, 140, 130, 120, 110, 100, 90, 80, 70, 60, 50, 40, 30, 20, 10, 0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 6390, 6400, 6410, 6420, 6430, 6440, 6450, 6460, 6470, 6480, 6490, 6500, 6510, 6520, 6530, 6540, 6550, 6560, 6570, 6580, 6590, 6600, 6610, 6620,



20) Změna funkčního využití plochy VZ dle ÚP Luže např. p. p. č. 785/24 v k. ú. Luže (dle mapy) z plochy VZ – plochy výroby zemědělské na plochu VL – plocha výroby a skladování – lehký průmysl. Důvodem je skladování stavebního materiálu a provozu třídírny a drtičky materiálů vzniklých stavební produkcí jako kamení, cihly, hlína, beton, dřevo apod. pro další využití. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět, jelikož je to bývalý zemědělský areál (bownfield), který byl vyčištěn. Je tlak na opětovné využití surovin, díky čemuž vznikají tyto požadavky. Záměr nevyžaduje zábor ZPF a vhodně využívá stávající území.



21) Změna funkčního využití lokality Z1 s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech). Změna se v textové části bude týkat zejména článku 96 (Stanovení podmínek pro jednotlivé funkční plochy), který obsahuje podrobnější podmínky pro plochu BI (Bydlení v rodinných domech). Výkresová část Územního plánu Luže nebude dotčena. Podstatou změny je nově formulovaná přípustnost využití lokality Z1 tak, aby spektrum staveb pro bydlení nebylo omezeno na samostatně stojící rodinný dům. Důvody pro pořízení změny

Pro lokalitu Z1 je v současné době zpracovávána Územní studie. Aby studie mohla být neopominutelným podkladem při rozhodování, je podmínkou její relevantnosti úplný soulad s platným Územním plánem Luže.

V průběhu zpracovávání její analytické části vznikaly pochybnosti o definování lokality tak, jak je tomu v platném Územním plánu Luže. Týkalo se to v první řadě požadavku na „venkovský charakter“ lokality. Z podrobných analýz města Luže, které byly prováděny v rámci analytické části Územní studie vyplývalo čím dále zřetelněji, že by bylo vhodnější a věcně správnější hovořit o městském charakteru zástavby a prostředí jako celku. To by se mimo jiné mělo promítnout do rozšíření druhové skladby staveb pro bydlení v lokalitě Z1.

Navrženým řešením, přesně splňujícím požadavky na lokalitu kladené územním plánem Luže, se oprávněnost pochybností potvrdila. Zpracovatel Územní studie zde uváděné pochybnosti uvedl v textových částech Územní studie na více místech.

. Žádosti o změnu územního plánu lze vyhovět, jelikož se jedná o město nikoli vesnici byť lokalita je obklopena ze všech stran samostatně stojícími RD (solitérní objekty). Podmínkou

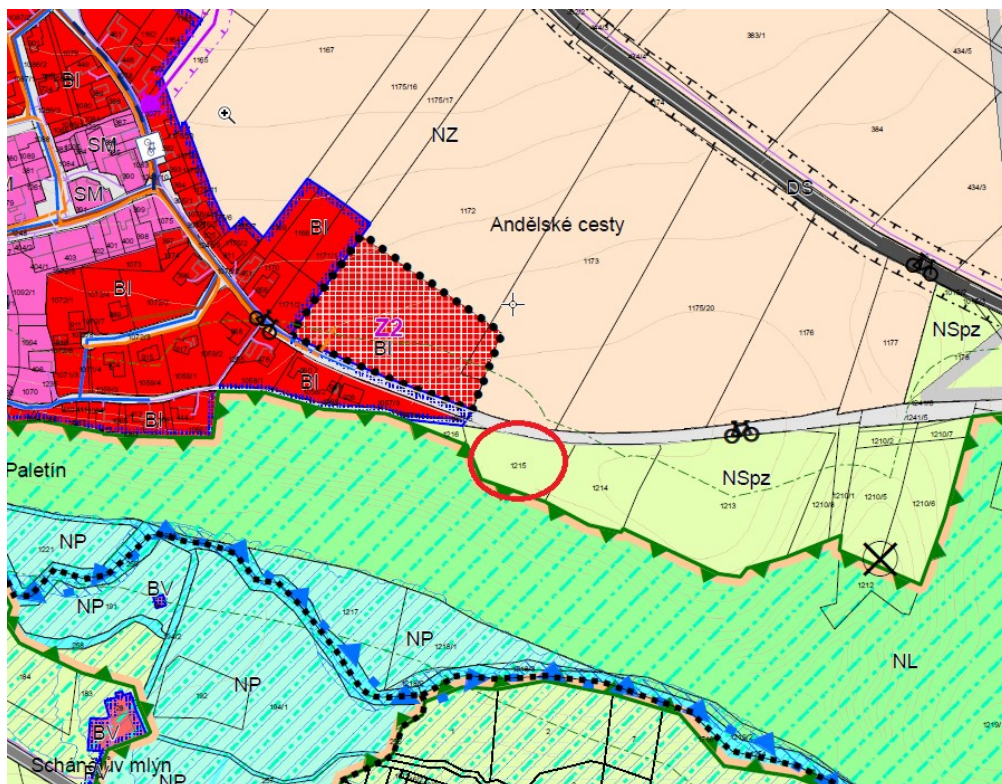
by byla definice staveb možných v území stavět a řešit její hustotu apod. tak aby nevznikl exces v území dotýkající se památkově chráněného území NKP Košumberk. Jen vypuštění pojmu samostatný RD není optimální. Jen pro uvedení skutečností na pravou míru sděluji, že žádná studie pro lokalitu nebyla registrována a ani pracovní verze nebyla pořizovateli předložena byť zadání územní studie bylo předáno v roce 2022. Ohledně „pochybností“ které prý vznikly při zpracování analytické části sděluji, že se jedná jen o spekulaci podatele podnětu, neb nikdo v rámci projednání ÚP Luže a to i následné změny ÚP v roce 2021 toto nerozporoval či nedal podnět na změnu ÚP. Záměr nevyžaduje zábor ZPF a využívá navržené území pro zástavbu.

22) Za pořizovatele požadují opravit tyto chyby v ÚP:

- Opravit plochy OX: textová část se liší s grafickou (plochy se specifickým využitím x Občanské vybavení - léčebna)
- Lokalita Z42 je ZS- soukromá a vyhrazená, a v textové části se objevuje s popisem i jako plocha BV. Vynětí ze ZPF bylo jako zeleň. Požadujeme opravit.
- Lokalita Z21 je ZS - zeleň soukromá a vyhrazená dle grafické části, ale v textové části je to BV – bydlení.
- Lokalita Z23 neexistuje, vypustit z textové části.

23) Změna funkčního využití pozemku č. 1215 v k.ú. Luže z plochy NS- plochy smíšené nezastavěné území na BI – bydlení, pro 1 rodinný dům. Pozemek je veden jako zahrada o ploše 2475 m² a přímo navazuje na plochy BI a rozvojovou plochu Z2.

Žádosti o změnu územního plánu lze s výhradou vyhovět, jelikož rozšíření plochy bydlení navazuje na stejnou funkci a je v kontextu požadavku podatele podnětu č.2 na protějším pozemku. Bonita půdy je nízká. Dopravní obsluha jednoduše řešitelná. Pozemek je v OP lesa. Jedná se o neoptimální paprskovité rozrůstání města, a vyhovění žádosti by mělo být jedinečně společně s žádostí (podnětem) č.2 aby nevznikl soliterní dům v krajině.



- v souladu se skutečným stavem v území a platnou legislativou:

- V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (dle §108 odst. 4 stavebního zákona).
- Jelikož je ploch pro bydlení dostatek a nejsou zastavěny klíčové lokality, požadujeme přehodnotit zastavitelné plochy z hlediska možné realizace zástavby. Jde např. o dopravní napojení. Vymezovat lokality, které nemají reálnou možnost splnit podmínky na veřejnou kapacitní komunikaci a splnit veřejný prostor nedává smysl či bylo nějak prokázáno, že lokality z nějakého důvodu jsou v současnosti nerealizovatelné.

➤ c) popis účelu navrhované změny ÚP

Hlavním účelem není vymezení dalšího území pro bytovou zástavbu, ale narovnání stavu v území, změna koncepce TI, plocha rekreace, výroby a skladování stavebního materiálu na veř. komunikace a aktualizace dle nového stavebního zákona. Většina změn je plošně málo rozsáhlá. Jejich zařazení do jiných zastavitelných ploch je většinou logické a urbanisticky vhodné. Dále je účelem změny ÚP aktualizace dle nového stavebního zákona. Současně jen nezbytné aktualizovat zastavěné území obce, převést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu a aktualizovat ÚSES.

Pozemky nepatří mezi pozemky ležící na vysoce chráněných půdách (I. a II. třída ochrany BPEJ), přesto je potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy přiměřeně. V hlavních rozvojových plochách pro bydlení nebyla od vymezení v ÚP fakticky zahájena výstavba.

➤ d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 2 ÚP Luže na udržitelný rozvoj území

Skutečnost, zda pro změnu ÚP bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Luže 2025 včetně návrhu zadání zm. č. 2.

➤ **e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.**

Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:

- | | |
|---|-----|
| - upravený návrh k veřejnému projednání zm. územním plánu | 1 x |
| - čistopis změny územního plánu | 3 x |
| - úplné znění po vydání zm. ÚP vč. koordinačního výkresu | 3 x |

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Skutečnost, zda pro změnu č. 2 ÚP Luže bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Luže 2025 včetně návrhu zadání změny č. 2.

g) podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti ÚP Luže nevyšly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk – bude aktualizováno po projednání.

h) závěr

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Luže 2025 včetně zadání změny č. 2 bude ve smyslu § 107 a 88 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu města ke schválení zaslán dotčeným orgánům, přímo sousedícím územně samosprávným celkům, nadřízenému orgánu územního plánování a obci, pro kterou je zpráva zpracována.

Návrh zprávy o uplatňování včetně zadání změny ÚP bude zveřejněn v souladu s předpisy a toto zveřejnění pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Město Luže zveřejní návrh zprávy o uplatňování na své úřední desce.

Pořizovatel zašle bezodkladně návrh zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 2 příslušnému úřadu a současně orgánu ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Příslušný úřad uplatní u pořizovatele do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 2 stanovisko, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Luže 2025 mohou dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování pořizovateli písemně doručit své vyjádření a každý může během této lhůty pořizovateli doručit písemné podněty.

Zpráva o uplatňování územního plánu Luže 2025 včetně zadání změny č. 2, doplněná a upravená na základě projednání, bude poté předložena Zastupitelstvu města Luže ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.