

# ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE



TEXTOVÁ ČÁST

**Obec Luběnice**  
Luběnice 140 , PSČ 783 46

**OPEC**

**Magistrát města Olomouce**  
Odbor dopravy a územního rozvoje

**ÚŘAD ÚZEMNÍHO  
PLÁNOVÁNÍ**

**Ing.arch. Kateřina Buschová**  
-autorizovaný architekt ČKA 3017

**ZODPOVĚDNÝ  
PROJEKTANT**

**06 / 2022**

# Opatření obecné povahy č. 1/2022

Zastupitelstvo obce Luběnice jako příslušný správní orgán dle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), a ust. §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

## ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu Luběnice: Zastupitelstvo obce Luběnice

Datum nabytí účinnosti: 2.6.2022

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Marek Černý

Funkce: vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce

Podpis:

### P o u č e n í

Proti Územnímu plánu Luběnice, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek. V souladu s ust. § 173 odst.1 správního řádu nabývá toto opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....  
Mgr. Jan Blaho

starosta obce

.....  
Martin Šnajder

místostarosta obce

## **Sdělení o zrušení územně plánovací dokumentace**

Nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Luběnice, pozbývá platnost:

- Územní plán obce Luběnice schválený usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 13.05.2003, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Luběnice, která nabyla účinnosti dne 13.05.2003
- Soubor změn č. 1 Územního plánu obce Luběnice, vydaný usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 10.03.2009 opatřením obecné povahy č. 1/2009, které nabylo účinnosti dne 27.03.2009
- Soubor změn č. 0 Územního plánu obce Luběnice, vydaný usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 30.09.2011 opatřením obecné povahy č. 1/2011, které nabylo účinnosti dne 10.11.2011

# ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE

---

Obsah:

## **I. ÚZEMNÍ PLÁN .....**

### **I.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE**

### **I.2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE**

**I.A** Výkres základního členění území 1:5 000

**I.B** Hlavní výkres-urbanistická koncepce 1:5 000

**I.B1.** Koncepce dopravy 1:5 000

**I.B2.** Koncepce vodního hospodářství 1:5 000

**I.B3.** Koncepce energetiky a spojů 1:5 000

**I.C** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

## **II. ODŮVODNĚNÍ .....**

### **II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE**

### **II.2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE**

**II.A.** Koordinační výkres 1:5 000

**II.B.** Výkres širších vztahů 1:50 000

**II.C.** Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

## **III. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE .....**

### **III.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE ÚP LUBĚNICE**

*(samostatný svazek)*



# I. ÚZEMNÍ PLÁN

| I.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE                                                                                                                                                                                                                                                                                        | str. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| a) Vymezení zastavěného území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1    |
| b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 1    |
| c) Urbanistická koncepce, urbanistická kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně                                                                                                                                                                 |      |
| c1. Urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2    |
| c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby .....                                                                                                                                                                                                                                  | 3    |
| c3. Systém sídelní zeleně .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5    |
| d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití                                                                                                                                                  |      |
| d1. Koncepce dopravy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5    |
| d2. Koncepce technické infrastruktury .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6    |
| d3. Nakládání s odpady .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7    |
| d4. Občanské vybavení .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7    |
| d5. Veřejná prostranství .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8    |
| e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin                  |      |
| e1. Uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny .....                                                                                                                                                                                                       | 8    |
| e2. Územní systém ekologické stability .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9    |
| e3. Vodní toky a plochy, protierozní opatření, ochrana před povodněmi.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 9    |
| e4. Rekreace.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10   |
| e5. Dobývání ložisek nerostných surovin.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10   |
| 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 ..... | 10   |
| g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....                                                                                                              | 21   |
| h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území .....                                                                                                     | 21   |
| i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 22   |
| j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření .....                                                                                                                                                                                                   | 22   |
| k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....                                                                                                                                                                                                                            | 23   |
| l) 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 o této studii do evidence úz.plánovací činnosti.....                                                                                    | 23   |
| m) Stanovení pořadí změn v území, etapizace .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 24   |
| n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 24   |

## **I.2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE**

- I.A.** Výkres základního členění území - **1** list
- I.B.** Hlavní výkres-urbanistická koncepce - **1** list
- I.B1.** Koncepce dopravy - **1** list
- I.B2.** Koncepce vodního hospodářství - **1** list
- I.B3.** Koncepce energetiky a spojů - **1** list
- I.C.** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - **1** list

Celkově obsahuje grafická část Územního plánu Luběnice **6** samostatných listů.



## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

(I.A. Výkres základního členění území)

1. Zastavěné území je vymezeno na digitalizované katastrální mapě vykazující stav katastrálního území Luběnice k datu 3/2020. Jeho součástí je intravilán stanovený k 1.9.1966.
2. Zastavěné území obce je tvořeno kompaktním a uceleným sídlem soustředěným kolem historicky vzniklé a urbanisticky i architektonicky dochované a hodnotné návsi; další dvě samostatná zastavěná území jsou vymezena kolem areálu výroby a skladování a technické infrastruktury a ve východní části katastru u říčky Blata s pozemky staveb bývalého vodního mlýna (místní název Spálenec).

## **b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

3. Intenzitu rozvoje území obce vždy zakládat na odborném odhadu vývoje počtu obyvatel a bytů, na územních možnostech pro zajištění vyváženého rozvoje základních funkcí - bydlení a občanská vybavenost, výroba a podnikání, rekreace a cestovní ruch, s předpokladem pozvolného růstu počtu obyvatel obce.
4. Územní rozvoj podmínit intenzifikací stabilizovaných ploch uvnitř zastavěného území kolem návsi, v jižním a severním záhumenní a podél silnic ve směru do Slatinic a do Lutína; dbát na dodržení kompaktní zástavby s úspornou velikostí pozemků a s obytnou výstavbou respektující svým tvaroslovím a strukturou dochovanou tradiční řadovou zástavbu.
5. Samostatné zastavěné území vymezené ve východní části katastru obce u říčky Blata (areál bývalého vodního mlýna) je považováno za stabilizované, vzhledem k nevýhodnému umístění z hlediska dopravní a technické infrastruktury není podporován jeho další územní rozvoj; podporován je pouze rozvoj jeho polyfunkčního využívání, zejména pro rekreaci. Za územně stabilizované považovat také zastavěné území vymezené kolem areálu výroby a skladování a technické infrastruktury, pro tyto účely preferovat intenzifikaci využití ploch před zabíráním nezastavěných ploch.
6. Za perspektivní směr územního rozvoje považovat severní a jižní okraj obce; zastavitelné plochy pro bydlení umísťovat v jižní části obce (jižní humna) a v severní části obce (severní humna) s využitím a rozšířením stávající dopravní a technické infrastruktury. Další rozšiřování je možné využitím ploch územních rezerv při splnění stanovených podmínek.
7. Občanskou vybavenost soustřeďovat a rozvíjet především v centru obce.
8. Rozvoj výroby a skladování směřovat do plochy "brownfieldu" - bývalého areálu zemědělské výroby v jihovýchodní části obce. Případný další rozvoj ploch výroby v nezastavěném území se podmiňuje úplným a intenzivním využitím plochy tohoto brownfieldu.
9. Silnice III. třídy procházející obcí považovat za územně stabilizované.
10. V katastru obce nejsou navrhovány plochy těžby nerostných surovin pro využití prognózního zdroje šterkopísku. Povrchová těžba šterkopísku se na území obce nevymezuje.
11. Nezastavěné území kromě zemědělských ploch rozvíjet především jako kulturní krajinu, vhodnými způsoby udržovat, rozvíjet a využívat její přírodní i rekreační potenciál.
12. Podporovat, zakládat a udržovat nezastavitelné plochy vzrostlé stromové zeleně po obvodu zastavěného území obce, a to především v plochách zahrad. V nezastavěném území rozvíjet

vzrostlou přírodní zeleň v plochách přírodních (NP) územního systému ekologické stability, břehovou zeleň podél toků, krajinnou zeleň v plochách smíšených s přírodní funkcí (NSp),

13. Posilovat členitost zemědělsky využívané krajiny - orné půdy vhodnou ochranou a rozvojem přírodních prvků, stromořadí, remízů, břehových porostů, rybníků, krajinné zeleně. Alejovou stromovou a keřovou zeleň realizovat vždy podél polních komunikací a pěších nebo cyklistických tras, mezí, remízů, v případě potřeby i na úkor ploch zemědělských (NZ).
14. Chránit dochovanou urbanistickou strukturu historických částí obce, především návsi, a to včetně vzrostlé zeleně uvnitř i vně zastavěného území; urbanistická struktura je vytvářena zejména charakteristickou parcelací, způsobem umisťování a tvaroslovím jednotlivých staveb i stavbami samotnými, uspořádáním zeleně uvnitř sídla i po jeho obvodu; je nutno respektovat a rozvíjet tuto strukturu v celém zastavěném území i v rozvojových zastavitelných plochách.

### **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, URBANISTICKÁ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, I.A. Výkres základního členění území)

---

#### **c1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

1. Navržená urbanistická koncepce vychází ze stávající urbanistické kompozice sídla, které je dané funkčním a prostorovým uspořádáním obce. Zastavěné území sídla s plochami bydlení SV a BV je soustředěno převážně kolem návsi a podél silnic ve směru do Slatinic a do Lutína; pro samostatné občanské vybavení jsou určeny stabilizované plochy veřejné infrastruktury OV a tělovýchovy a sportu OS, které jsou považovány za stabilizované.
2. Samostatná zastavěná území vymezená kolem areálu bývalého zemědělského družstva určené pro rozvoj výroby, skladování, technické infrastruktury a kolem areálu bývalého vodního mlýna u říčky Blata využívaného k bydlení, jsou považována za stabilizovaná a není navrhován jejich další územní rozvoj.
3. Pro očekávaný rozvoj obce jsou navrženy zastavitelné a přestavbové plochy. Nové zastavitelné plochy vždy navazují na zastavěné území, často na stabilizované plochy s urbanisticky a historicky hodnotným zastavěním (plochy SV, PV1). Tyto hodnoty musejí být v zastavitelných plochách chráněny a rozvíjeny.
4. Uvnitř zastavěného území jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení **Z4, Z6** a plochy přestavby **P1, P2**; mimo zastavěné území jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení převážně jižním a jihozápadním směrem, tzv. "jižní humna" a podél silnic ve směru do Slatinic a do Lutína (**Z3, Z5, Z7, Z12**); na severu je navrženo rozšíření stávající stabilizované plochy bydlení (**Z8**).
5. Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou navrženy zastavitelné plochy **Z9, Z10** a **Z11** pro veřejná prostranství PV určená k umístění dopravních tras samostatných cyklostezek. Pro posílení realizace stromových alejí podél cest v krajině jsou vymezeny zastavitelné plochy liniového charakteru **Z13, Z14** určená k rozvoji veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ).
6. Přestavbové plochy jsou dále navrženy pro rozvoj výroby a skladování-drobná a řemeslná výroba (**P3-VD**), pro rozvoj technické infrastruktury-inženýrské sítě - ČOV a nový vodní zdroj (**P4-TI**), pro rozšíření veřejných prostranství PV podél silnice III/44814 (**P5, P7**) a podél místní komunikace (**P6**). Stabilizovaná plocha výroby a skladování je vymezena pro lehký průmysl VL. Sběrný dvůr a obecní kompostárnu je možné umístit do ploch VL, VD, TI.
7. Na jižním okraji obce jsou vymezeny plochy pro územní rezervy **R1, R4, R5** určené pro výhledový rozvoj bydlení BV v "jižním záhumenní"; obdobně je vymezena plocha územní rezervy **R3** pro bydlení BV v "severním záhumenní".

## **c2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY**

1. V území obce Luběnice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

### **plochy smíšené obytné:**

SV – smíšené obytné venkovské

### **plochy bydlení:**

BV – v rodinných domech - venkovské

### **plochy občanského vybavení:**

OV – veřejná infrastruktura

OS – tělovýchova a sport

### **plochy výroby a skladování:**

VL – lehký průmysl

VD – drobná a řemeslná výroba

### **plochy technické infrastruktury:**

TI – inženýrské sítě

### **plochy veřejných prostranství:**

PV – veřejná prostranství

PV1 – veřejná prostranství - náves

PZ – veřejná prostranství - veřejná zeleň

### **plochy zeleně:**

ZS – soukromá a vyhrazená

### **plochy přírodní:**

NP – plochy přírodní

### **plochy smíšené nezastavěného území:**

NSp – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní

NSz – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělská

NSr – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační nepobytová

### **plochy zemědělské:**

NZ – plochy zemědělské

2. V územním plánu jsou navrženy zastavitelné plochy (Z), a plochy pro změnu stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (P) - dále jen "přestavbové plochy", plochy změn v krajině (K), uvedené v následujících tabulkách. Podmínkou pro využití zastavitelných ploch je zajištění příjezdu po komunikacích a napojení na sítě technické infrastruktury umístěných ve veřejných prostranstvích. Komunikace musejí splňovat parametry zajišťující bezpečný a plynulý provoz.

3. Zastavitelné plochy

| č. plochy | výměra v ha | převažující způsoby využití plochy                               |
|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Z3        | 0,63        | v rodinných domech - venkovské (BV)<br>veřejná prostranství (PV) |
| Z4        | 1,30        | v rodinných domech - venkovské (BV)<br>veřejná prostranství (PV) |
| Z5        | 1,18        | v rodinných domech - venkovské (BV)<br>veřejná prostranství (PV) |
| Z6        | 0,27        | v rodinných domech - venkovské (BV)<br>veřejná prostranství (PV) |
| Z7        | 0,64        | smíšené obytné venkovské (SV)<br>zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) |

|                                                                                             |      |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |      | veřejná prostranství (PV)                                              |
| Z8                                                                                          | 0,39 | smíšené obytné venkovské (SV)<br>veřejná prostranství (PV)             |
| Z9                                                                                          | 0,17 | veřejná prostranství (PV)                                              |
| Z10                                                                                         | 0,13 | veřejná prostranství (PV)                                              |
| Z11                                                                                         | 0,21 | veřejná prostranství (PV)                                              |
| Z12                                                                                         | 0,63 | v rodinných domech - venkovské (BV)<br>zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) |
| Z13                                                                                         | 0,30 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (PZ)                              |
| Z14                                                                                         | 0,20 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (PZ)                              |
| celkem zastavitelné plochy: <b>6,05 ha</b>                                                  |      |                                                                        |
| z toho zastavitelné plochy s převažujícím využitím pro bydlení<br>(BV + SV): <b>5,04 ha</b> |      |                                                                        |

#### 4. Přestavbové plochy

| č. plochy                                                                                  | výměra v ha | převažující způsob využití plochy                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| P1                                                                                         | 0,21        | bydlení v RD - venkovské (BV)                              |
| P2                                                                                         | 0,28        | smíšené obytné venkovské (SV)                              |
| P3                                                                                         | 3,18        | drobná a řemeslná výroba (VD)<br>veřejná prostranství (PV) |
| P4                                                                                         | 0,22        | technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)            |
| P5                                                                                         | 0,16        | veřejná prostranství (PV)                                  |
| P6                                                                                         | 0,02        | veřejná prostranství (PV1)                                 |
| P7                                                                                         | 0,02        | veřejná prostranství (PV)                                  |
| celkem přestavbové plochy: <b>4,09 ha</b>                                                  |             |                                                            |
| z toho přestavbové plochy s převažujícím využitím pro bydlení<br>(BV + SV): <b>0,49 ha</b> |             |                                                            |

#### 5. Plochy změn v krajině

| č. plochy                                    | výměra v ha | převažující způsob využití                               |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| K1                                           | 0,71        | smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)             |
| K3                                           | 0,29        | smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)             |
| K5                                           | 0,34        | smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)             |
| K6                                           | 1,52        | smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytová (NSr) |
| K7                                           | 0,16        | smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)             |
| K8                                           | 0,23        | smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)             |
| celkem plochy změn v krajině: <b>3,25 ha</b> |             |                                                          |

### c3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

1. Značný podíl zeleně v zastavěném území je tvořen stávající i navrhovanou soukromou zelení zahrad, která je součástí zejména ploch bydlení **SV**, **BV** nebo je vymezena samostatně jako zeď soukromá a vyhrazená **ZS**.
2. Plochy veřejné zeleně jsou samostatně vymezeny jako liniové plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně **PZ** určené pro výsadbu sídelní a krajinné stromové aleje podél cest a ostatních komunikací zajišťujících prostupy územím. Ostatní veřejná zeď je součástí ploch stávajících i navržených veřejných prostranství **PV**, **PV1** (například travnaté plochy, stromová zeď, aleje podél komunikací a samostatných cyklostezek, plochy zeleně na návsi, atd.). Plochy veřejné zeleně jsou součástí také ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury **OV** a tělovýchovy a sportu **OS**. Areálová zeď je součástí ploch výroby a skladování.
3. Je navržena zeď lokálního územního systému ekologické stability ÚSES, mimo zastavěné území v plochách přírodních **NP**, v zastavěném území jako interakční prvek. Prvky ÚSES jsou určeny k plnění funkce zeleně klimaxového stadia, kterým je v dané klimatické oblasti lesní společenstvo. Kosterní dřeviny mohou být pro rychlejší dosažení cílového stavu uměle vysazeny. Plochy zeleně ÚSES mohou v okrajových částech navazujících na plochy veřejných prostranství rovněž plnit účely sídelní zeleně s veřejnou nebo ochrannou funkcí.
4. Plochy zeleně smíšené nezastavěného území - přírodní **NSp** jsou navrženy např. podél komunikací a cyklostezek a dále podél toku Zlaté Stružky, který se nachází mimo vymezený prvek ÚSES; plochy jsou určeny zejména pro umístění stromových alejí a stromové břehové zeleně.
5. Plochy zeleně smíšené nezastavěného území - zemědělské **NSz** jsou navrženy v severní části obce mezi plochami ÚSES a zastavěným územím, jsou určeny převážně pro méně intenzivní zemědělské využití (ekologicky zaměřenou malovýrobu, zahrady, sady, pastviny) s vyšším podílem přírodní zeleně, vyšší ekologickou stabilitou než intenzivně obdělávaná orná půda. Tvoří přechod mezi zastavěným územím a zemědělskou krajinou.
6. Plochy zeleně smíšené nezastavěného území - rekreace nepobytová **NSr** jsou navrženy na západním okraji obce mezi břehovou zelení toku Zlaté Stružky a okrajem zastavěného území, jsou určeny zejména k rekreaci na plochách přírodního charakteru pro potřeby pěší turistiky a cykloturistiky. Plocha **NSr** je z hlediska místních i spádových podmínek vhodná k založení rybníka s doprovodným mokřadním společenstvem.

### d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

---

#### d1. KONCEPCE DOPRAVY

(výkres I.B1. Koncepte dopravy, I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepte, I.C. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací)

##### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

1. Silnice III. tř. procházející obcí jsou územně stabilizované; veřejné prostranství přiléhající v zastavěném území k úseku silnice III/44814 ve směru na Rataje je navrženo k přestavbě za účelem odstranění nebo zmírnění dopravních závad. Těmi jsou zejména zúžení šířkového profilu přilehlého dopravního prostoru komunikace a nedostatečný výhled. Pro rozšíření veřejných prostranství určených k umístění samostatného chodníku jsou navrženy plochy přestavby **P5** a **P7** na veřejné prostranství **PV**.

2. Pro zpřístupnění zastavitelných ploch pro bydlení Z3, Z4, Z5, Z6, jsou navrženy nové místní komunikace nebo rekonstrukce a vylepšení parametrů stávajících. Jsou přitom využívány stávající místní komunikace nebo plochy pozemků pro ně určené zajišťující dopravní obsluhu a přístupy do zastavěného i nezastavěného území.
3. Zachovávat významné účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu zemědělských ploch, záhumenků, odlehklých usedlostí (bývalý vodní mlýn). Nejsou výslovně navrhovány nové účelové komunikace.
4. **HROMADNÁ DOPRAVA**  
Ve veřejném prostranství návsi PV-1 i v ostatních veřejných prostranstvích PV je umožněno umístění autobusových zastávek včetně zálivů a čekáren v souladu s potřebami obce.
5. **CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA**  
Je navrženo doplnění samostatných cyklostezek v trasách značených cyklotras č. 6034 (ve směru na Slatinice, na Rataje) a č. 6038 (ve směru na Lutín), doplnění samostatných chodníků, s ohledem na bezpečnost dopravy pro chodce a cyklisty, s napojením na stávající trasy a stezky pro pěší a cyklisty.

## **d2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ (výkres I.B2. Koncepce vodního hospodářství) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

6. Zachovat stávající způsob zásobování obce pitnou vodou ze skupinového "Vodovodu Pomoraví" z vodojemu Křelov. Pro nouzové nebo alternativní zásobování obce pitnou vodou zřídit vlastní obecní zdroj pitné vody ve vhodných hydrogeologických podmínkách včetně vymezení ochranného pásma, zajištění přírodního řádu, automatické tlakové stanice (ATS), příp. i úpravy vody; zajistit v tomto smyslu aktualizaci údajů Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje.
7. Zajisti možnost alternativního způsobu zásobování obce pitnou vodou spočívající v oddělení vodovodu od stávajícího skupinového vodovodu a v jeho napojení na nový obecní vodní zdroj. Toto považovat pouze jako alternativu ke stávající koncepci zásobování obce pitnou vodou. Nový vodní zdroj využívat přednostně jako samostatný doplňkový obecní zdroj pitné nebo užitkové vody pro zásobování cisternou např. v době sucha.
8. Rozšířit a zokruhovat vodovodní síť pro zásobování navržených zastavitelných a přestavbových ploch pitnou vodou.
9. Nové vodovodní řady umísťovat do veřejných prostranství.

### **ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

10. Splašková i dešťová kanalizace se navrhuje k rozšíření do zastavitelných a přestavbových ploch pro odvádění odpadních vod z nové zástavby.
11. Splaškové vody ze sídla Luběnice odvádět oddílnou kanalizací do čistírny odpadních vod Luběnice, vyjma zastavěného území na východě obce (bývalý vodní mlýn u toku Blata), které bude likvidovat odpadní vody individuálně.
12. Čistírna odpadních vod je situovaná v ploše technické infrastruktury-inženýrské sítě TI.
13. Hospodaření s dešťovými vodami provádět přednostně vsakem nebo zadržením a následným využitím v místě spadu a nezadržené a nevyužité dešťové vody regulovaně odvádět prostřednictvím oddílné dešťové kanalizace nebo systémem zasakovacích rigolů a příkopů s vyústěním do toku Zlaté Stružky.
14. Kanalizaci umísťovat přednostně do veřejných prostranství.

## KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

(výkres I.B3. Koncepce energetiky a spojů)

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, SPOJE

15. Hlavním přívodním vedením el. energie do obce zůstává vedení vysokého napětí VN-22 kV. Zachovat systém stávajících distribučních trafostanic zásobujících obec. Nárůst transformačního výkonu řešit umístěním nových trafostanic případně i přezbrojením stávajících trafostanic na vyšší výkon.
16. Zachovat vedení nadřazené soustavy VVN-400 kV č. 402 procházející severovýchodním okrajem katastru obce. a jeho ochranné pásmo. V ochranném pásmu stávajícího vedení 400 kV je v souladu se záměry A-ZUR Ol.kraje vymezen koridor veřejně prospěšné stavby E18 určené pro rozvoj technické infrastruktury - vedení 400kV Krasíkov-Prosenice (přestavba stávajícího vedení na dvojité včetně rozšíření rozvodny Prosenice).
17. Efektivní využití zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby zajistit umístěním rozvodných energetických vedení VN a NN a vedení elektronických komunikací výhradně do země.

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

18. Zásobování plynem nadále zajišťovat středotlakým plynovodem ze stávající regulační stanice Lutín.
19. Pro zastavitelné plochy zajistit rozšíření plynovodů STL.

### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

20. Individuální systém zásobování teplem se nemění. Preferovaným palivem je zemní plyn, jako doplňková jsou přípustná ekologická pevná paliva a elektřina.

## d3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

1. Systém nakládání s odpady se nemění. Komunální odpady budou nadále odváženy a likvidovány mimo řešené území. Vyhovující systém sběru a třídění odpadů ve stabilizovaných plochách zůstane zachován. V zastavitelných plochách jsou vytvořeny předpoklady pro umístění sběrného dvora a obecní kompostárny, sběrných míst tříděného komunálního odpadu.
2. Umístění sběrného dvora a komunitní kompostárny je možné do plochy technické infrastruktury-inženýrské sítě TI, případně do ploch drobné a řemeslné výroby - VD nebo do plochy VL.
3. Plochy určené ke komerčnímu nakládání s odpadem (kromě komunálního odpadu) lze umístit pouze podmíněně v plochách výroby a skladování VL, VD.
4. Organizačním opatřením bude nadále zajišťován pravidelný odvoz nebezpečného a velkoobjemového odpadu z plochy sběrného dvora.

## d4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

1. Pro občanskou vybavenost jsou určeny stabilizované plochy veřejné infrastruktury OV a tělovýchovy a sportu OS.
2. Občanská vybavenost může být umístována a zřizována také v plochách BV, SV, za podmínek uvedených dále v kapitole f).

## **d5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

1. Historicky, funkčně i prostorově nejvýznamnějším veřejným prostranstvím obce je plocha návsi (PV1).
2. Vyznačená stávající i navrhovaná veřejná prostranství (PV) a veřejná prostranství-veřejná zeleň (PZ) budou plnit funkci veřejně přístupných uličních prostorů v zastavěném území a v zastavitelných plochách a funkci veřejně přístupných komunikačních prostorů zajišťujících prostupnost nezastavěného území včetně prostoru pro založení stromových alejí a ostatní krajinné zeleně.

## **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

(I.B. Hlavní výkres-urbanistická koncepce, II.A.Koordinační výkres)

---

### **e1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY**

1. V nezastavěném území jsou vymezeny plochy:  
NP – přírodní  
NSp – smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní  
NSz – smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou  
NSr – smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační nepobytovou  
NZ – zemědělské  
Podmínky pro využití těchto ploch a změny v jejich využití jsou obsahem kap. f).
2. Podmínky pro využití ploch nezastavěného území jsou územním plánem stanoveny tak, aby:
  - krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním
  - přírodní a krajinářské hodnoty krajiny byly respektovány a rozvíjeny
  - navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny
  - byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby půdních erozí, povodní, záplav
  - byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině
  - byly vytvořeny podmínky pro přiměřené hospodářské i rekreační využívání krajiny
  - krajina v řešeném území nebyla znehodnocena těžbou nerostů
3. Nezastavěným územím procházejí stabilizované i navrhované plochy PV – veřejných prostranství zajišťujících prostupnost krajiny pro silniční dopravní infrastrukturu, pro vybrané účelové komunikace, pro pěší a cyklistické trasy a cyklostezky.
4. Změny v krajině jsou navrženy na plochách zemědělské orné půdy, jejich účelem je zejména zajistit plochu pro umístění stromových alejí podél komunikací (změny K1-K5, K7-K8 na plochy NSp–smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní) nebo plochu pro umístění rybníka (změna K6 na plochu NSr–smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační nepobytovou).



## e2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

1. V řešeném území je navrženo vymezení lokálního územního systému ekologické stability a interakční prvek:
  - *lokální biokoridor LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* částečně podél toku Zlatá Stružka a dále severně od zastavěného území obce ornou půdou,
  - *lokální biocentrum LBC "Díly od Spálence"* v orné půdě u východního okraje zastavěného území,
  - *lokální biokoridor LBK "Zlatá Stružka Luběnice 2"* podél toku Zlatá Stružka a dále do Ústína,
  - *interakční prvek* vymezený tokem Zlaté Stružky procházející zastavěným územím mezi *LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* a *LBC "Díly od Spálence"*,
  - *lokální biocentrum LBC "Pod Spálenecem"*, *lokální biokoridor LBK "Blata"*, zasahující do řešeného území z východu podél toku Blata od Ústína, kde je vymezena jeho větší část,
  - *lokální biocentrum LBC "Skalovský trávník"*, zasahuje do řešeného území z východu od Ústína a z Těšetic, kde je vymezena jeho větší část.
2. Prvky lokálního ÚSES vymezené na území obce

| prvek                                                      | výměra<br>v ha | převažující způsob<br>využití | poznámka                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| LBK                                                        | 4,92           | Zlatá Stružka Luběnice 1      | šířka min. 25 m v poli, 30 m podél toku     |
| LBC                                                        | 3,72           | Díly od Spálence              | pravé lesní prostředí min. 1 ha             |
| LBK                                                        | 1,05           | Zlatá Stružka Luběnice 2      | šířka min. 30 m podél toku                  |
| -----                                                      | -----          | interakční prvek              | podél toku Zlaté Stružky v délce cca 1100 m |
| LBC                                                        | 0,08           | Pod Spálenecem                | větší část LBC v sídle Ústín                |
| LBK                                                        | 0,94           | Blata                         | větší část LBK v sídle Ústín                |
| LBC                                                        | 0,22           | Skalovský trávník             | větší část LBC v sídle Těšetice, Ústín      |
| celkem plochy ÚSES v řešeném území obce Luběnice: 10,93 ha |                |                               |                                             |

## e3. VODNÍ TOKY A PLOCHY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

1. Hlavními recipienty povrchové vody v řešeném území jsou tok Zlaté Stružky, který je přítokem říčky Blata.
2. Ve všech plochách zastavěného i nezastavěného území je stanoveno manipulační pásmo ve vzdálenosti 6 – 8 m od břehové hrany toků, šířka pásma musí umožnit správcí toku dle velikosti a významu toku pravidelnou údržbu koryta toku a břehové zeleně.
3. Ochranu před půdní erozí zajišťují v plochách orné půdy zejména:
  - vymezené plochy přírodní (NP) lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
  - stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (NSz) s funkcí zemědělskou s vyšší ekologickou stabilitou zahrad, sadů, pastvin a maloplošného zemědělství
  - plochy navržených změn v krajině K1-K8.

#### **e4. REKREACE**

1. Malebná kulturní krajina a dochovaná urbanistická struktura historických částí obce jsou hlavním atrakcemi rekreace a cestovního ruchu v řešeném území. Pro jejich podporu a rozvoj je navrženo:
  - rozšíření sítě cyklostezek
  - stanovení možnosti využití ploch nezastavěného území pro umístění odpočívák pro cyklisty, informačních center a hygienických zařízení v krajině - viz kap. f)
  - respektování a podpora architektonicko-urbanistických, přírodních a krajinářských hodnot v území dle zásad stanovených v podmínkách pro prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu

#### **e5. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

1. Na území obce nejsou navrženy plochy pro těžbu nerostných surovin. Povrchová těžba štěrkopísku se na území obce nevymezuje.

#### **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**

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

1. Pokud není uvedeno jinak, jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny pro vymezení ploch, umístování pozemků staveb a zařízení, pro využití ploch, pozemků a staveb a zařízení včetně jejich změn, pro dělení nebo scelování pozemků.
2. Pro převažující účel využití je stanoveno hlavní využití, kde jsou jmenovány funkce, které v dané ploše převažují. Jako přípustné jsou jmenovány příklady funkcí, které doplňují hlavní využití plochy, ale nepřevažují v ní.
3. Za podmíněně přípustné využití je považováno využití, kdy plochy, pozemky, stavby, zařízení a činnosti, je nutno vždy individuálně posuzovat z hlediska jejich slučitelnosti s hlavním a přípustným využitím plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí nebo z hlediska vlivu na architektonicko-urbanistické hodnoty v území, na krajinný ráz apod. Za podmíněně přípustné je považováno vždy umístování staveb, zařízení a ploch sloužících dlouhodobému nebo trvalému pobytu osob v místech, která mohou být zatěžována hlukem, vibracemi, prašností, záblesky, zápachem a jinými negativními vlivy ohrožujícími zdraví, životní prostředí nebo pohodu bydlení.
4. Za nepřípustné jsou považovány stavby, zařízení a činnosti, které jsou neslučitelné s hlavním a přípustným využitím plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí nebo z hlediska vlivu na architektonicko-urbanistické hodnoty v území, na krajinný ráz apod. Jako nepřípustné jsou uváděny příklady funkcí, které do dané plochy umísťovat nelze po dobu platnosti územního plánu.
5. Při změnách v území, které se mohou dotýkat památek místního významu, musí být zachována jejich jedinečnost a celkový ráz prostředí. Drobné památky - kříže, kapličky, pomníky, boží muka, apod. - situované na veřejném prostranství nesmějí být zahrnovány do oplocených

pozemků zastavitelných ploch - pokud je to nezbytné, musí být přemístěny na jiné vhodné místo.

6. Při změnách využívání ploch, pozemků, staveb chránit a rozvíjet dochovanou tradiční strukturu zástavby a její architektonicko-urbanistické hodnoty, zejména:
  - typické velikosti a proporce pozemků staveb a jejich postavení vůči veřejnému prostranství vytvářející řadovou ulicovou strukturu zástavby, s orientací "okapovou" či "hřebenovou",
  - kompaktní způsob umísťování staveb využívající principy koordinovaného umísťování staveb na společných hranicích sousedních pozemků, které zajišťují hospodárné využití území a vhodnější životní podmínky (soulad, závětrí, klid),
  - kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství (náves, prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi a veřejných prostranství atd.),
  - při změnách ve stabilizovaných plochách zastavěného území, zejména v plochách smíšených obytných venkovských (SV) a v plochách bydlení v rodinných domech-venkovské (BV) i při využívání zastavitelných a přestavbových ploch (např. ploch Z12 a P1) bude vždy dodržena uliční čára; přitom za uliční čáru je považována linie vedená jako přímka - spojnice uličních fasád okolních objektů uliční zástavby tvořících uliční frontu; historická uliční čára je čitelná v otisku kresby katastrální mapy a je považována za pevnou čáru, na kterou se musí nový nebo rekonstruovaný-přestavovaný objekt svou uliční fasádou umístit tak, aby dotvářel stávající charakteristický uliční prostor veřejného prostranství ulice nebo návsi typický pro urbanistickou strukturu obce; uliční čára musí být při změnách v území a při umísťování staveb vždy dodržena a nelze se od ní bezdůvodně významně odchýlit ani směrem blíže do veřejného prostranství ani směrem dále od veřejného prostranství; při pochybnostech o průběhu uliční čáry je vodítkem otisk katastrální mapy, případně historická uliční čára a její přirozené prodloužení podél veřejného (uličního) prostranství.
7. Výška umísťovaných staveb – pokud není dále uvedeno jinak – nepřekročí výškovou hladinu dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví, přičemž za nadzemní podlaží se pro účely tohoto územního plánu považuje také podzemní podlaží zapuštěné méně než ze 2/3 své výšky pod úroveň stávajícího terénu.
8. Zachovávat vodohospodářský význam vodních toků a vodních ploch, které jsou vždy součástí ploch zastavěného i nezastavěného území, ve kterých se nacházejí. Vodní toky jsou zobrazeny jako limit využití území v koordinačním výkrese jako významný krajinný prvek (VKP) "ze zákona".
9. Lesní pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL se v řešeném území nenacházejí, návrhem územního plánu proto nedojde k jejich dotčení.
10. Vzrostlé stromové porosty jsou zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, vzrostlá zeleň ve všech svých podobách je významným krajinným prvkem "ze zákona".

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU JSOU V ÚZEMNÍM PLÁNU STANOVENY TAKTO:

## 11. SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

### **Využití hlavní a převládající:**

- bydlení v zemědělských usedlostech nebo v rodinných domech s dochovanou historickou parcelací uspořádaných do ulicové řadové zástavby

### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb občanského vybavení, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení
- pozemky staveb drobné výroby vč. zemědělské, řemesel a živností, které svým provozem nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura

### **Využití nepřipustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím nebo snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby a skladů, dopravní plochy a stavby pro odstavování a parkování vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- při změnách bude respektována, udržována a rozvíjena pro obec typická urbanistická struktura zástavby vyznačující se typickými proporcemi a velikostí pozemků staveb i tvaroslovím staveb samotných, jejich umístěním na uliční čáře, orientací a uspořádáním vůči veřejnému prostranství ulice, návsi nebo záhumenních cest i vůči sousedním pozemkům
- při změnách staveb chránit a rozvíjet stavební prvky a tvarosloví stávajících hodnotných architektonických a urbanistických prvků
- bude dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě

## 12. BV - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH-VENKOVSKÉ

### **Využití hlavní:**

- bydlení v řadových i samostatných rodinných domech uspořádaných do ulicové zástavby

### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb občanského vybavení, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura

### **Využití podmíněně přípustné**

- pozemky staveb drobné výroby vč. zemědělské, řemesel a živností, které svým provozem nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

### **Využití nepřipustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím nebo snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby a skladů, dopravní plochy a stavby pro odstavování a parkování vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- při změnách bude respektován a dále rozvíjen pro obec typický způsob zastavění buď kompaktní ulicovou nebo řadovou zástavbou nebo do sevřených řad ulicově uspořádaných dvojdomů či samostatných domů situovaných na uliční čáře, v závislosti na charakteru okolní zástavby
- v zastavitelné ploše Z3 je přípustná pouze kompaktní souvislá řadová zástavba s maximální

velikostí pozemků do 800 m<sup>2</sup>, s výjimkou koncových sekcí

- zastavitelná plocha Z5 má stanovenou přípustnou obsluhu pouze z navržených veřejných prostranství na severu a západě, tj. z pozemků parc.č. 280/1 a parc.č. 89/30; není přípustná obsluha z jihu, tj. z polní komunikace na pozemku parc.č. 281; maximální velikost pozemků je v ploše Z5 stanovena do 1 000 m<sup>2</sup>
- v ostatních zastavitelných plochách je maximální velikost pozemků stanovena do 1 300 m<sup>2</sup>
- bude dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě

### 13. OV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

#### **Využití hlavní:**

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

#### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytné k užívání občanské vybavenosti
- plochy pro tělovýchovu a sport
- chráněné bydlení, např. startovní byty pro mladé rodiny, byty pro seniory
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště, maloplošná hřiště
- byt majitele nebo správce areálu
- související dopravní a technická infrastruktura

#### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím nebo snižují kvalitu hlavního a přípustného využití - např. pro výrobu a skladování

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- bude dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě
- přípustná je místní drobná výšková dominanta

### 14. OS - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT

#### **Využití hlavní:**

- plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport, např. plochy pro pozemky staveb otevřených velkoplošných hřišť a sportovišť spíše rekreačně využívaných

#### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytné k užívání občanské vybavenosti
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- byt majitele nebo správce areálu
- související dopravní a technická infrastruktura

#### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení, jejich změny a činnosti, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím, např. plochy průmyslové a zemědělské výroby, skladů, boxových garáží, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- bude dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě

## 15. VL - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL

### Využití hlavní:

- výrobní areály lehkého průmyslu a skladů, jejichž negativní vliv nepřekračuje hranice plochy

### Využití přípustné:

- pozemky staveb a zařízení nezbytných pro hlavní využití plochy
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, ochranná zeleň
- občanské vybavení komerčního typu - např. podnikové prodejny
- plochy pro stavby a zařízení pro nakládání pouze s komunálním odpadem vyprodukovaným na území obce, např. plochy sběrných dvorů, komunitní kompostárna, apod.
- související dopravní a technická infrastruktura

### Využití podmíněně přípustné:

- dopravní a výrobní plochy a stavby, např. pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební a zemědělské techniky apod., které svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území
- komerční nakládání s odpadem (vyjma komunálního odpadu) je přípustné pouze za podmínky, že neprobíhá na volném prostranství, ale pouze v halách nebo v uzavřených kontejnerech, že svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území, a že plocha je lemována po obvodu pásem vzrostlé ochranné zeleně
- výroba energie z obnovitelných zdrojů např. solární elektrárny, pouze pokud nejsou umístěvané na nezastavěné ploše nebo nezabírající zemědělskou půdu a jsou umístěvány na střeších nebo fasádách stávajících objektů užívaných pro stanovené hlavní využití plochy

### Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a činností, které nesouvisejí nebo se neslučují s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím - např. hromadné bydlení, rekreace, velkoplošná hřiště apod.
- umístěování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny a technologie, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území, například plochy pro nakládání s odpadem (kromě komunálního odpadu) na volném prostranství, tzn. mimo haly a uzavřené kontejnery, skladování a přeprava významných objemů nebezpečných látek, ap.
- dopravní plochy a stavby pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod., které svým provozem snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území
- výroba energie z konvenčních i obnovitelných zdrojů např. bioplynové stanice, solární a větrné elektrárny, apod., umístěované na nezastavěné ploše nebo zabírající zemědělskou půdu

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- dopravní obsluha a provozování ploch bude zajištěno výhradně mimo zastavěné území obce
- negativní vlivy z přípustné kapacity výroby a dopravního zatížení nesmí významně zhoršit pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí
- využití plochy je podmíněno vymezením a realizací ploch ochranné zeleně pro umístění alejí, stromořadí, keřových porostů, po obvodu plochy, a to zejména podél toku Zlaté Stružky jako obnova břehových porostů
- rozsah zeleně bude udržován na úrovni min 20% z celkové výměry plochy

## 16. VD - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

### Využití hlavní:

- výrobní areály řemeslné a přidružené výroby a malovýroby, řemesel a živností, výrobních i nevýrobních služeb, jejichž negativní vliv nepřekračuje hranice plochy

**Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytných pro hlavní využití plochy
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, ochranná zeleň
- občanské vybavení komerčního typu - např. podnikové prodejny, jízdárna
- plochy pro stavby a zařízení pro nakládání pouze s komunálním odpadem vyprodukovaným na území obce, např. plochy sběrných dvorů, komunitní kompostárna, apod.
- pozemky staveb pro zemědělskou malovýrobu, chov hospodářských zvířat v malém
- byt správce areálu, služební byt
- související dopravní a technická infrastruktura

**Využití podmíněně přípustné:**

- dopravní a výrobní plochy a stavby, např. pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební a zemědělské techniky nebo zemědělská živočišná výroba, např. chov skotu, koní apod., které svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území
- komerční nakládání s odpadem (vyjma komunálního odpadu) je přípustné pouze za podmínky, že neprobíhá na volném prostranství, ale pouze v halách nebo v uzavřených kontejnerech, že svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území, a že plocha je lemována po obvodu pásem vzrostlé ochranné zeleně
- výroba energie z obnovitelných zdrojů např. solární elektrárny, pouze pokud nejsou umístěvané na nezastavěné ploše nebo nezabírající zemědělskou půdu a jsou umístěvány na střeších nebo fasádách stávajících objektů užívaných pro stanovené hlavní využití plochy

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a činností, které nesouvisejí nebo se neslučují s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím - např. hromadné bydlení, rekreace, velkoplošná hřiště apod.
- umístěování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny a technologie, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území, například plochy pro nakládání s odpadem (kromě komunálního odpadu) na volném prostranství, tzn. mimo haly a uzavřené kontejnery, skladování a přeprava významných objemů nebezpečných látek, ap.
- dopravní plochy a stavby pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod., které svým provozem sníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území
- výroba energie z konvenčních i obnovitelných zdrojů např. bioplynové stanice, solární a větrné elektrárny, apod., umístěované na nezastavěné ploše nebo zabírající zemědělskou půdu

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- dopravní obsluha a provozování ploch bude zajištěno výhradně mimo zastavěné území obce
- negativní vlivy z přípustné kapacity výroby a dopravního zatížení nesmí významně zhoršit pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí
- využití plochy je podmíněno vymezením a realizací ploch ochranné zeleně pro umístění alejí, stromořadí, keřových porostů, po obvodu plochy, a to zejména podél toku Zlaté Stružky jako obnova břehových porostů
- rozsah zeleně bude udržován na úrovni min 20% z celkové výměry plochy

**17. TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ****Využití hlavní:**

- plochy a pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury vč. pozemků staveb nezbytných pro její provoz, např. čistírny odpadních vod, vodní zdroje, úpravní vody, vodárny, vodojemy, trafostanice, regulační stanice, apod.

**Využití přípustné:**

- plochy pro stavby a zařízení pro nakládání pouze s komunálním odpadem vyprodukovaným na území obce, např. plochy sběrných dvorů, komunitní kompostárna, apod.
- výroba energie z konvenčních i obnovitelných zdrojů např. bioplynové stanice, solární a větrné elektrárny, apod.
- související dopravní infrastruktura
- ochranná zeleň

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

**18. PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****Využití hlavní:**

- veřejně přístupné uliční prostory pro stavby dopravní a technické infrastruktury včetně chodníků, cyklostezek a veřejné zeleně, zastávek hromadné dopravy, zajišťující obsluhu a zásobování ploch v zastavěném území a v zastavitelných plochách nebo veřejně přístupné prostory pro místní a účelové komunikace, cyklotrasy, chodníky, stezky pro pěší a cyklisty v nezastavěném území

**Využití přípustné:**

- veřejná prostranství, veřejná zeleň, ochranná zeleň, aleje a stromořadí
- prvky drobné architektury, uliční a parkový mobiliář
- stanoviště sběrných kontejnerů pro tříděný komunální odpad
- parkování osobních automobilů
- sítě technické infrastruktury

**Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které nesouvisejí nebo které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy nebo které snižují jeho kvalitu - např. plochy občanské vybavenosti, plochy bydlení, plochy zeleně soukromé a vyhrazené, apod.
- oplocování pozemků

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- plochy veřejných prostranství vyznačené jako zastavitelné plochy a plochy přestavby budou splňovat alespoň minimální šířkové parametry pokud obsahují vozidlovou komunikaci zajišťující přístup k plochám bydlení
- plochy veřejných prostranství v přestavbové ploše P3 vymezovat hospodárně s ohledem na intenzitu a způsob konkrétního výrobního využití plochy
- plochy veřejných prostranství v přestavbové ploše P5 zahrnující zejména pěší a cyklistické komunikace a zeleň budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na silnici a aby byly odstraněny či zmírněny dopravní závady, např. zúžení komunikace, nedostatečný výhled
- plochy veřejných prostranství v přestavbové ploše P7 zahrnující zejména pěší komunikace budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na silnici a aby byly odstraněny či zmírněny dopravní závady



## 19. PV1 - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - NÁVES

### Využití hlavní:

- centrální veřejné prostranství obce v zastavěném území zahrnující zejména veřejně přístupné uliční prostory pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně veřejné zeleně, stromořadí, posezení, prvků drobné architektury, atd.

### Využití přípustné:

- reprezentativní úpravy veřejných prostranství, zeleně, mobiliáře
- změny v organizaci dopravních a zpevněných ploch, chodníků pro pěší, parkování osobních automobilů, cyklotras a cyklostezek, zastávek hromadné dopravy, mostů, lávek, apod.
- sítě technické infrastruktury

### Využití podmíněně přípustné:

- pozemky letních teras a dalších sezónních zařízení občanské vybavenosti,
- veřejně přístupné neoplocené pozemky zahrad

### Využití nepřípustné:

- umísťování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které nesouvisejí nebo které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy nebo které snižují jeho kvalitu - např. plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, apod.
- oplocování pozemků

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- změny v plochách musejí respektovat, udržovat, zhodnocovat architektonicko urbanistickou hodnotu prostoru návsi plnící funkci centrálního veřejného prostranství obce
- změny v plochách musejí být prováděny tak, aby byl preferován pohyb pěších a cyklistů a aby byla zvýšena bezpečnost dopravního provozu v obci
- změny v plochách musejí chránit a rozvíjet stávající vzrostlou zeleň, aleje a stromořadí
- plochy veřejných prostranství-návsi v přestavbové ploše P6 zahrnující zejména pěší a cyklistické komunikace budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na komunikacích a aby byly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty uzavření prostoru návsi

## 20. PZ - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ

### Využití hlavní:

- veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně, ochranná zeleň, aleje a stromořadí, remízy a další prvky veřejné a krajinné zeleně

### Využití přípustné:

- veřejně přístupné prostory pro stavby dopravní a technické infrastruktury např. chodníky, cyklostezky, místní a účelové komunikace, atd. zajišťující propojení zastavěných území, zlepšující bezpečnost cyklistického a pěšího provozu a podporujících prostupnost krajiny
- prvky drobné architektury, uliční a parkový mobiliář

### Využití nepřípustné:

- umísťování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které nesouvisejí nebo které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy nebo které snižují jeho kvalitu, např. pro povrchovou těžbu surovin, apod.
- oplocování pozemků

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

**21. ZS - PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ****Využití hlavní:**

- vyhrazená zeleň zahrad a sadů, příp. pastvin v zastavěném území

**Využití přípustné:**

- pozemky přístřešků a nepobytových staveb sloužících pouze pro uskladnění úrody a nářadí nebo pro drobný chov hospodářských a domácích zvířat
- oplocování pozemků
- veřejná zeleň, veřejné prostranství, dětská a maloplošná hřiště
- průchody technické infrastruktury, přístupové komunikace, pěší komunikace

**Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které nesouvisejí nebo které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy nebo které snižují jeho kvalitu - např. plochy bydlení, rekreace, výroby a skladování, zahrádkářské osady, plochy technické infrastruktury, apod.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výška přípustných staveb bude max. jedno nadzemní podlaží se symetrickou sedlovou střechou
- zastavěná plocha přípustných staveb nepřekročí v součtu výměru 25 m<sup>2</sup> na jednom pozemku

**22. NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ****Využití hlavní:**

- biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability mimo zastavěné územní obce

**Využití přípustné:**

- změny orné půdy na pozemky s vyšším stupněm ekologické stability, jako např. na trvalé travní porosty, lesní společenstva a ostatní plochy krajinné zeleně zajišťující funkčnost prvků ÚSES
- revitalizační a protierozní úpravy a opatření, pouze nezbytná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- prostupy pro pěší komunikace a cyklostezky, které zajišťují prostupnost krajiny a umožňují její rekreační využívání
- nezbytné průchody veřejné dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neztíží hlavní využití plochy

**Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě lesnického hrazení např. na ochranu výsadeb stromové a keřové zeleně
- změny druhů pozemků s vyšším stupněm ekologické stability - např. trvalých travních porostů na pozemky s nižším stupněm ekologické stability - např. na ornou půdu
- změny ve využití území, které by znemožnily založení chybějících částí ÚSES nebo propojení prvků ÚSES
- likvidace vzrostlé zeleně, pokud to nevyžaduje to není nezbytné pro zajištění funkčnosti ÚSES nebo pro bezpečný pohyb osob v území
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro intenzivní masovou rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky a posezení u turistických tras a

stezek nebo komunikací

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, myslivost
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a přístřešků pro dobytek
- umístování ploch, staveb a činností, které znemožňují hlavní využití plochy nebo jsou s hlavním využitím plochy v rozporu - především pro bydlení, výrobu a skladování, zemědělskou živočišnou výrobu, rekreaci, povrchovou těžbu surovin, zahrádkářské osady, apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- budou dodrženy alespoň minimální prostorové parametry navržených prvků lokálního ÚSES, tzn. minimální plocha lokálních biocenter 3 ha, z toho právě lesní prostředí ve vzdálenosti 40 m od okraje LBC min. 1 ha; minimální šířka lokálních biokoridorů vymezených podél toku 30 m, v orné půdě 25 m; maximální možná délka lokálních biokoridorů mezi dvěma biocentry 2 000 m; max. délka přerušení biokoridoru v délce 15 m
- výška přípustných staveb bude max. jedno nadzemní podlaží se symetrickou sedlovou střechou
- zastavěná plocha přípustných staveb nepřekročí v součtu výměru 25 m<sup>2</sup> na jednom pozemku

### **23. NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **Využití hlavní:**

převažující funkce plochy NS je vyjádřena kódem:

- **p** (přírodní) - krajinná zeleň, břehová zeleň, stromové aleje, trvalé travní porosty, keřové remízy
- **z** (zemědělská) - drobnější výměry zemědělských pozemků vhodných pro méně intenzivní zemědělské využití, např. ekologicky zaměřenou malovýrobu s vyšším podílem přírodní zeleně, zahrady, sady, pastviny
- **r** (rekreace nepobytová) - plochy přírodního charakteru určené pro potřeby pěší turistiky a cykloturistiky, drobné vodní toky a plochy, např. rybníky, tůně, mokřady

#### **Využití přípustné:**

pozemky staveb, zařízení a opatření pro:

- rekreaci a cestovní ruch, např. cyklostezka, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky u turistických tras a stezek nebo komunikací
- zemědělství, lesnictví, rybářství a myslivost, ochranu přírody a krajiny vč. sadovnického a lesnického oplocování výsadeb proti okusu
- pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a sezónních přístřešků pro dobytek
- revitalizační a protierozní úpravy a opatření, opatření pro ochranu přírody a krajiny
- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- změny druhů pozemků ve prospěch trvalých travních porostů, lesních společenstev a ostatních ploch krajinné zeleně
- veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

#### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustného
- likvidace krajinné zeleně - lesních společenstev na nelesních pozemcích a jiné vzrostlé zeleně - kromě případů, kdy to vyžaduje umístování pozemků pro přípustné využití nebo kdy to vyžaduje zajištění bezpečného pohybu v krajině
- změny druhů pozemků na nižší stupeň ekologické stability, např. trvalý travní porost na ornou půdu

- umístování ploch, staveb a činností, které znemožňují hlavní využití plochy nebo jsou s hlavním využitím plochy v rozporu - především pro bydlení, výrobu a skladování, zemědělskou živočišnou výrobu, rekreaci, povrchovou těžbu surovin, zahrádkářské osady, apod.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výška přípustných staveb bude max. jedno nadzemní podlaží se symetrickou sedlovou střechou
- zastavěná plocha přípustných staveb nepřekročí v součtu výměru 25 m<sup>2</sup> na jednom pozemku

## 24. NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**Využití hlavní:**

- hospodářské využívání orné půdy

**Využití přípustné:**

- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro:
  - rekreaci a cestovní ruch, např. cyklostezka, odpočívky u turistických tras a stezek nebo komunikací
  - zemědělství, lesnictví, rybářství a myslivost, ochranu přírody a krajiny, kromě staveb pro zemědělskou živočišnou výrobu
  - pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a sezónních přístřešků pro dobytek
  - zřizování velkoplošných sadů vč. oplocení pokud tím nebude významně omezena prostupnost krajiny
  - revitalizační a protierozní úpravy a opatření, opatření pro ochranu přírody a krajiny
  - společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
  - změny druhů pozemků ve prospěch druhů pozemků s vyšším stupněm ekologické stability, např. změny orné půdy na pozemky trvalých travních porostů, lesní a krajinnou zeleň
  - veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro intenzivní masovou rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- umístování ploch, staveb a činností, které znemožňují hlavní využití plochy nebo jsou s hlavním využitím plochy v rozporu - především pro bydlení, výrobu a skladování, zemědělskou živočišnou výrobu, rekreaci, zahrádkářské osady, apod.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výška přípustných staveb bude max. jedno nadzemní podlaží se symetrickou sedlovou střechou
- zastavěná plocha přípustných staveb nepřekročí v součtu výměru 25 m<sup>2</sup> na jednom pozemku
- podél vodních toků a komunikací bude na území celé obce v plochách orné půdy doplňována liniová zeleň, stromové aleje
- v prostoru prognózního zdroje šterkopísku Luběnice - Lutín - Hněvotín je přípustné takové využití území, které neznemožní ani neztíží jeho případné budoucí využití

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit (například věcným břemenem), jsou v územním plánu vymezeny jako plocha koridoru s možností vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu **E18** určenou pro rozvoj technické infrastruktury, v rozsahu vedení 400 kV Krasíkov - Prosenice - přestavba stávajícího vedení na dvojité vč. rozšíření rozvodny Prosenice.
2. Veřejně prospěšná opatření, vymezené skladebné prvky ÚSES, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo omezit (například věcným břemenem), nejsou v územním plánu vymezeny.

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ**

(I.C. - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací)

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou v územním plánu vymezeny takto:

1. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **WD2** – cyklostezka do Lutína a plochu veřejného prostranství (PV), navržených v zastavitelné ploše **Z11**, se uplatňuje předkupní právo na pozemky parc. pozemková č. 253/1 a parc. pozemková č. 253/41, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
2. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **WD3** – cyklostezka do Slatinic a plochu veřejného prostranství (PV), navržených v zastavitelné ploše **Z10**, se uplatňuje předkupní právo na pozemek parc. pozemková č. 130/13, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
3. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **WD5** – chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Rataje a plochu veřejného prostranství (PV), navržených v ploše přestavby **P5**, se uplatňuje předkupní právo na pozemek parc. pozemková č. 257/1, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
4. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **WD7** – chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Lutín a plochu veřejného prostranství (PV), navržených v ploše přestavby **P7**, se uplatňuje předkupní právo na pozemek parc. pozemková č. 63, parc. stavební č. 43, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
5. Pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň **PP1** – veřejná zeleň a veřejné prostranství (PZ) *směrem na Blata*, navržené v zastavitelné ploše **Z13**, se uplatňuje předkupní právo na pozemky parc. pozemková č. 209/52, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
6. Pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň **PP2** – veřejná zeleň a veřejné prostranství (PZ) *směrem na Lutín*, navržené v zastavitelné ploše **Z14**, se uplatňuje předkupní právo na pozemky parc. pozemková č. 89/48, v k.ú. Luběnice, ve prospěch obce Luběnice.
7. Plochy nezbytné pro umístění uvedených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství jsou zobrazeny ve výkrese Veřejně prospěšných staveb (I.C.).

**i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření nebyla požadována, nejsou stanovena.

**j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ A PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

1. Jako územní rezervy jsou vymezeny plochy označené R1, R3, R4, R5 o celkové výměře 5,74 ha určené pro bydlení venkovské (BV). V plochách územních rezerv jsou přípustné jen změny, které neznemožní jejich stanovené budoucí využití.
2. Územní rezervu lze změnit na zastavitelnou plochu až po naplnění většiny kapacity vymezených zastavitelných ploch nebo v případě nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch. Využití územní rezervy je možné jen změnou územního plánu, ve které budou plochy územní rezervy změněny na zastavitelné plochy.
3. Územní rezervu lze změnit na zastavitelnou plochu pouze pokud bude zajištěna provázanost a účelné využití stávající i navržené dopravní a technické infrastruktury a bude zajištěna správná funkce a provázanost veřejných prostranství v dotčené části obce.
4. V ploše rezervy R1 přesahující výměru 2 ha bude vymezeno veřejné prostranství zeleně a bude zajištěna jeho vazba na okolní veřejná prostranství.
5. V případě využití plochy rezervy R5 pro zastavitelnou plochu bydlení je podmínkou zpracování územní studie a uzavření dohody o parcelaci zahrnující i zastavitelnou plochu Z5, zeleň soukromou a vyhrazenou ZS zastavěného území, navazující veřejná prostranství vymezená územním plánem v okolních plochách zastavěného i nezastavěného území.
6. Územní rezervy:

| č. | výměra v ha | převažující způsob budoucího využití plochy | převažující způsob stávajícího využití plochy |
|----|-------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| R1 | 2,31        | bydlení v RD - venkovské (BV)               | zemědělské (NZ)                               |
| R3 | 1,23        | bydlení v RD - venkovské (BV)               | smíšené nezastavěného území-zemědělská (NSz)  |
| R4 | 1,43        | bydlení v RD - venkovské (BV)               | smíšené nezastavěného území-zemědělská (NSz)  |
| R5 | 0,77        | bydlení v RD - venkovské (BV)               | smíšené nezastavěného území-zemědělská (NSz)  |

**k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**  
(I.A - Výkres základního členění území)

1. Uzavření dohody o parcelaci území je podmínkou pro využití západní části zastavitelné plochy Z5 pro bydlení v rodinných domech - venkovské zahrnující i navazující veřejná prostranství.
2. Předmětem dohody o parcelaci v ploše Z5 je účelné přeparcelování území vymezením konkrétních pozemků pro umístění dopravní a technické infrastruktury.
3. Rozsah ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, je zobrazen ve Výkrese základního členění (I.A.).
4. Lhůta pro uzavření dohody o parcelaci není stanovena.

**l) 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 O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**  
(I.A. - Výkres základního členění území)

1. Zpracování územní studie je jako podmínka pro rozhodování v území stanovena pro celé území zastavitelných a přestavbových ploch Z7, P2, západní části Z5, P6.
2. Pro plochu Z7 a územně navazující plochu P2 musí územní studie podrobněji prověřit a stanovit účelné a hospodárné prostorové uspořádání pozemků pro umístění staveb v plochách smíšených obytných venkovských (SV). Základním požadavkem při využití plochy je dodržení uliční čáry v prodloužení půdorysné stopy zástavby dle katastrální mapy.
3. Pro západní část zastavitelné plochy Z5 musí územní studie navrhnout účelné a hospodárné prostorové uspořádání pozemků pro umístění staveb pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV). Studie navrhne vhodnou parcelaci pozemků a jednotnou pevnou uliční čáru zástavby vzhledem k veřejnému prostranství. Návrh přeparcelování pozemků bude podkladem pro uzavření dohody o parcelaci, která je podmínkou pro využití plochy.
4. Pro plochu P6 musí územní studie podrobněji prověřit a stanovit podmínky pro obnovu prostorového uzavření návsi; základním požadavkem při obnově nebo rekonstrukci plochy je dodržení půdorysné stopy zástavby dle katastrální mapy.
5. Při zpracování územních studií bude v plochách podrobněji navrženo uspořádání veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury, vymezení pozemků staveb nebo stanovení pravidel pro jejich vymezení, upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby, včetně požadavků na ochranu a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot; prověření podmínek pro hospodaření s dešťovými vodami a prověření předpokladů pro sběr a třídění komunálního odpadu.
6. Rozsah ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je zobrazen ve Výkrese základního členění (I.A.).
7. Lhůta zpracování územních studií, tj. pro vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu.

#### **m) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE**

---

1. Zastavitelné plochy a plochy přestavby je možné využít způsobem, při kterém vznikají splaškové odpadní vody, až po dobudování potřebných veřejných řadů splaškové kanalizace, případně po navýšení kapacity obecní čistírny odpadních vod.
2. V případě naplnění max. kapacity obecní čistírny odpadních vod se další využívání území obce způsobem, který vyžaduje odvádění splaškových vod na obecní čistírnu, podmiňuje zkapacitněním čistírny.

#### **n) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

1. Textová část Územní plán Luběnice obsahuje **24** listů bez obsahu.
2. Grafická část Územního plánu Luběnice obsahuje:
  - I.A.** Výkres základního členění území - **1** list
  - I.B.** Hlavní výkres-urbanistická koncepce - **1** list
  - I.B1.** Koncepce dopravy - **1** list
  - I.B2.** Koncepce vodního hospodářství - **1** list
  - I.B3.** Koncepce energetiky a spojů - **1** list
  - I.C.** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - **1** listCelkově obsahuje grafická část Územního plánu Luběnice **6** samostatných listů.





## II. ODŮVODNĚNÍ

|                                                                                                                                          |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE                                                                                    | str. |
| a) Důvody pro pořízení územního plánu, podklady, které byly při zpracování použity.....                                                  | 1    |
| b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,<br>včetně souladu s ÚPD vydanou krajem, ÚAP .....           | 2    |
| c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu .....                                                                             | 4    |
| d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje<br>s odůvodněním potřeby jejich vymezení ..... | 14   |
| e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení                                                                                                 |      |
| e1) Vymezení zastavěného území.....                                                                                                      | 14   |
| e2) Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot                                                                |      |
| Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....                                                                | 15   |
| Koncepce rozvoje území obce .....                                                                                                        | 16   |
| Sociodemografické podmínky rozvoje .....                                                                                                 | 16   |
| Hospodářské podmínky rozvoje .....                                                                                                       | 20   |
| Podmínky pro rozvoj bydlení .....                                                                                                        | 21   |
| Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek .....                                                                                   | 25   |
| Ochrana architektonických, urbanistických a kulturních hodnot.....                                                                       | 26   |
| Ochrana přírodních a krajinářských hodnot .....                                                                                          | 27   |
| Ochrana zemědělské půdy .....                                                                                                            | 28   |
| Ochrana vod .....                                                                                                                        | 29   |
| Ochrana ovzduší .....                                                                                                                    | 29   |
| Ochrana před zápachem .....                                                                                                              | 31   |
| Ochrana před hlukem .....                                                                                                                | 31   |
| Ochrana před radonovým rizikem .....                                                                                                     | 32   |
| Civilní ochrana .....                                                                                                                    | 32   |
| Ochrana životního prostředí - likvidace komunálního odpadu .....                                                                         | 32   |
| Geomorfologie a geologie území .....                                                                                                     | 33   |
| Klimatické podmínky .....                                                                                                                | 33   |
| e3) Zdůvodnění urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch<br>přestavby, systému sídelní zeleně.....                    | 34   |
| e4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury                                                                                           |      |
| Dopravní infrastruktura.....                                                                                                             | 36   |
| Technická infrastruktura .....                                                                                                           | 38   |
| Nakládání s odpady .....                                                                                                                 | 42   |
| Občanské vybavení .....                                                                                                                  | 43   |
| Veřejná prostranství .....                                                                                                               | 43   |
| e5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny                                                                                               |      |
| Vymezení ploch, podmínky pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny .....                                                           | 44   |
| Územní systém ekologické stability .....                                                                                                 | 47   |
| Vodní toky a plochy, protierozní a protipovodňová opatření .....                                                                         | 49   |
| Těžba surovin .....                                                                                                                      | 49   |

|             |                                                                                                                                    |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>e6)</b>  | Stanovení ploch s jiným způsobem využití.....                                                                                      | 50 |
| <b>e7)</b>  | Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....                                                            | 50 |
| <b>e8)</b>  | Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....                                                          | 52 |
| <b>e9)</b>  | Zdůvodnění ploch a koridorů územních rezerv .....                                                                                  | 52 |
| <b>e10)</b> | Zdůvodnění ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno<br>zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci..... | 53 |
| <b>e11)</b> | Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území, etapizace.....                                                                           | 54 |
| <b>e12)</b> | Limity a omezení ve využití území, zásahy do limitů vyplývající<br>z řešení územního plánu.....                                    | 55 |
| <b>f)</b>   | Informace o vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území .....                                               | 58 |
| <b>g)</b>   | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský<br>půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....   | 58 |
|             | Tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF .....                                                      | 63 |
| <b>h)</b>   | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby<br>vymezení zastavitelných ploch.....                         | 64 |

## II.2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUBĚNICE

**II.A.** Koordinační výkres - 1 list

**II.B.** Výkres širších vztahů - 1 list

**II.C.** Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - 1 list

## **a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, PODKLADY, KTERÉ BYLY PŘI ZPRACOVÁNÍ POUŽITY**

Důvodem pro pořízení územního plánu Luběnice byl především záměr obce nahradit dosavadní územní plán obce Luběnice včetně změny č.1 a změny č.2 územním plánem, který je zpracován v souladu s platným zněním stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.

Územní plán obce Luběnice byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 13.5.2003, jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Luběnice č. 2/2003.

Změna č. 1 ÚP obce Luběnice byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 10.3.2009 formou opatření obecné povahy č. 1/2009, které nabylo účinnosti dne 17.3.2009.

Soubor změn č. 2 Územního plánu obce Luběnice byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Luběnice dne 30.9.2011 opatřením obecné povahy č. 1/2001, které nabylo účinnosti dne 10.11.2011.

Pořizovatelem územního plánu Luběnice je Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje.

Podkladem pro zhotovení územního plánu Luběnice byly především:

- Zadání územního plánu Luběnice zpracované pořizovatelem (2/2012)
- Platný územní plán obce Luběnice - vč. změn č. 1 a 2
- Politika územního rozvoje ČR (2009)
- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje po 1.aktualizaci (2011)
- Územně analytické podklady SO ORP Olomouc (aktualizace 2012)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje (Vodín Hranice, spol.s r.o., 2004)
- Územní studie Luběnice - lokalita ke Slatinicím a k Lutínu, č. 24482364 (poskytl obec)
- Územní studie Luběnice - sever, č. 81118409 (poskytl obec)
- Vydaná a dosud nerealizovaná územní rozhodnutí (poskytl obec)
- Podklady z dokumentace k územnímu řízení na stavbu splaškové kanalizace včetně ČOV (poskytl obec)
- Územní plány sousedních obcí
- Souhrnná zpráva o vývoji jakosti povrch.vod v povodí Moravy ve dvouletí 2011-2012
- Internetové stránky Českého statistického úřadu
- Letecké snímky přístupné na internetu
- Příručka Limity využití území na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje
- Historické mapy z internetových stránek <http://archivnimapy.cuzk.cz/>
- Mapa radonového indexu ([www.geology.cz](http://www.geology.cz))
- Územní studie využití oblastí s vysokou koncentrací prováděné a připravované (očekávané) těžby nerostných surovin ST1–ST6 (štěrkopísky) na území Olomouckého kraje (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2009)
- rozpracovaný návrh územního plánu z 6/2015, který byl projednán na veřejném projednání dne 27.7.2015, ale poté nebyl zastupitelstvem obce vydán
- seznam úprav schválený v usnesení č.7/4 ze 7. zasedání zastupitelstva obce ze dne 24.10.2019, kde jsou uvedeny hlavní body požadovaných úprav územního plánu schválených pořizovatelem pro opakované veřejné projednání
- záznam z jednání ze dne 26.11.2019 na Magistrátu města Olomouce s upřesněním způsobu provedení požadovaných úprav návrhu ÚP

- Požadavky pořizovatele ze dne 20.8.2021 na úpravu návrhu Územního plánu Luběnice po opakovaném veřejném projednání konaném dne 8.7.2021
- Usnesení č.19/6 z 19. zasedání Zastupitelstva obce Luběnice konaného dne 22.9.2021 se schválením pokynů k úpravě návrhu Územního plánu Luběnice pro opakované veřejné projednání

Mapovým podkladem pro zhotovení návrhu územního plánu byla digitalizovaná katastrální mapa, která vykazuje stav k 3/2020. Územní plán je zhotoven v souladu s metodikou MINIS - doporučenou pro zpracování územních plánů Krajským úřadem Olomouckého kraje, digitální zpracování vektorových dat je provedeno dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z 24.10.2019 (Standard vybraných částí územního plánu).

## **b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM, ÚAP**

### **(II.B. Širší vztahy)**

#### **Širší vztahy – sídelní struktura**

Řešeným územím je správní území obce Luběnice, které tvoří katastrální území Luběnice v Olomouckém kraji.

Pro sídelní strukturu správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Olomouc, do kterého Luběnice patří, je charakteristické dominantní postavení města Olomouce, přirozeného i historického centra kraje, ale i Moravy. Velikost a význam města do značné míry ovlivňuje vysokou průměrnou hustotu osídlení, nadprůměrnou velikost území SO ORP i vysoký počet spádových obcí. Vlastní obec Luběnice se nachází v mírně zvlněné zemědělské krajině, s výhledy na Dražanskou vrchovinu.

**Tab. Vybrané ukazatele sídelní struktury SO ORP Olomouc a širší srovnání**

| SO ORP         | Počet     |            |            | části / obec | výměra km <sup>2</sup> | km <sup>2</sup> / obec | Obyvatel       | Obyvatel na  |              |                 |
|----------------|-----------|------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|
|                | obcí      | katastrů   | částí obce |              |                        |                        |                | obec         | část obce    | km <sup>2</sup> |
| <b>Olomouc</b> | <b>45</b> | <b>102</b> | <b>107</b> | <b>2,4</b>   | <b>859</b>             | <b>19,1</b>            | <b>161 754</b> | <b>3 595</b> | <b>1 512</b> | <b>188</b>      |
| Přerov         | 59        | 80         | 80         | 1,4          | 401                    | 6,8                    | 83 004         | 1 407        | 1 038        | 207             |
| průměr SO ORP  |           |            |            |              |                        |                        |                |              |              |                 |
| Olomoucký kraj | 30,7      | 58,8       | 59,0       | 2,1          | 405,1                  | 14,3                   | 49126,0        | 1 601        | 833          | 121             |
| ČR             | 30,5      | 63,0       | 73,0       | 2,8          | 382,3                  | 15,4                   | 45189,2        | 1 681        | 697          | 133             |

Zdroj: Malý lexikon obcí 2012, ČSÚ, data pro rok 2011, vlastní výpočty

V rámci SO ORP Olomouc se na stabilitě osídlení negativně projevuje celá řada nepříznivých sociodemografických faktorů – navazující na značnou míru nezaměstnanosti, nízkou úroveň mezd v regionu. Vesnické osídlení je z hlediska soudržnosti obyvatel stabilnější, působí však na ně zejména procesy spojené se stárnutím populace obyvatel obcí a suburbanizační projevy.

Převažujícími funkcemi řešeného území jsou funkce obytná. **Obec Luběnice je stabilní součástí sídelní struktury regionu s nadprůměrným potenciálem rozvoje, tvořící přirozený spádový obvod města Olomouce zejména vlivem pohybu za prací a vzděláním.** Obec je tvořena kompaktní zástavbou s dobrým dopravním spojením. Obyvatelstvo obce vykazuje značnou sociální soudržnost, projevující se i v kulturním životě a spolkové činnosti.

**POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR** – její zásady a záměry jsou promítnuty do ZÚR Olomouckého kraje, které jsou v Územním plánu Luběnice respektovány - viz kapitola c), ad a1. Základní vymezení a definice rozvojových oblastí, os a specifických oblastí na úrovni jednotlivých regionů je provedeno v Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace č. 1 PUR ČR schválené usnesením vlády č. 276) ze dne 15. dubna 2015, aktualizace č. 2 PUR ČR schválené usnesením vlády č. 629 a aktualizace č. 3 PUR ČR schválené usnesením vlády č. 630 ze dne 2.9.2019, aktualizace č.5 PUR ČR schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17.8.2020, aktualizace č.4 PUR ČR schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12.7.2021.

Řešené území je v PÚR ČR součástí **OB 8 Rozvojová oblast Olomouc**.

**ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE OLOMOUCKÉHO KRAJE** vymezují plochy, oblasti, trasy a záměry, které jsou v Územním plánu Luběnice vymezeny a respektovány - viz kapitola c), ad a2. V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OIK) ve znění aktualizace č.1 ze dne 22.4.2011, aktualizace č.2b ze dne 24.4.2017, aktualizace č.3 ze dne 25. 2. 2019, aktualizace č.2a ze dne vydaná 23.9.2019, je rozvojová oblast republikového významu OB8 upřesněna. Luběnice nejsou zařazeny do **OB 8**, leží však na jejím okraji, do **OB 8** jsou zařazeny sousední obce Slatinice, Lutín.

Zásady územního rozvoje obsahují konkrétní záměry, které jsou zpracovány do územního plánu Luběnice. Stávající trasy dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu jsou respektovány. Je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu **E 18** Další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, ze Zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů (ÚAP) byly shrnuty ve schváleném zadání ÚP Luběnice. Jak byly tyto požadavky splněny je popsáno v kapitole c).

Z hlediska širších vazeb jsou nejdůležitějšími nadřazenými dopravními trasami silnice I. třídy D 35 (severně a východně od obce) a D 46 (jižně od obce). Rychlostní silnice **D 35** (ve směru od státní hranice Německo - Liberec - Hradec Králové - Olomouc - Lipník nad Bečvou - Valašské Meziříčí - státní hranice Slovensko) je z obce dostupná napojením v mimoúrovňových křižovatkách Křelov (cca 10 km z Luběnic) a Olomouc (cca 9 km z Luběnic). Napojení na rychlostní silnici **D 46** (Vyškov - Prostějov - Olomouc) je mimoúrovňovou křižovatkou v Olšanech u Prostějova (cca 7 km z Luběnic).

Napojení obce na silnice první třídy je zajištěno prostřednictvím navazujících silnic II. třídy č. **448** (severně ve směru Topolany - Ústín - Těšetice - Rataje) a č. **570** (jižně ve směru Hněvotín - Lutín - Slatinice). Obcí procházejí silnice III. třídy č. **44814** (v severojižním směru Rataje u Olomouce - Luběnice - Lutín) a č. **44923** (na západ ve směru Luběnice - Slatinice).

Územím Luběnic procházejí do sousedních obcí dvě značené cyklistické trasy vedené po silnicích III. třídy (č. **6034** ve směru Slatinice - Luběnice - Rataje, č. **6038** ve směru Lutín - Luběnice) a samostatná cyklostezka do Těšetic.

Obcí prochází nadzemní elektrické vedení VVN 400kV č. 402 (Krasíkov - Prosenice), v jehož trase je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu přestavby stávajícího vedení na dvojité včetně rozšíření rozvodny Prosenice (**E 18**). Obec je zásobena z rozvodné soustavy 22 kV.

ZÚR OK vymezuje na území obce specifickou oblast **ST6** s vysokou koncentrací očekávané těžby nerostných surovin. Ve vymezené oblasti se připouští povolit pouze jednu těžbu malého plošného rozsahu max. do 25–30 ha, citlivě k exponované krajině, za splnění všech zákonných podmínek respektujících co nejnížší zátěž na jednotlivé složky životního prostředí. Nezbytnou podmínkou pro využití ložisek je vyřešení dopravního napojení tak, aby nebyla expedice suroviny výhradně vedena přes dotčené obce Olšany u Prostějova a Lutín.

Zásobování plynem je zajištěno středotlakým plynovodem z regulační stanice v Lutíně.

Zásobování vodou je na území obce zajišťováno vodovodní sítí, která je napojena na skupinový

vodovod Pomoraví; přírodní řad skupinového vodovodu dopravuje vodu pro obce Těšetice, Rataje a Luběnice. Vodovodní řad v obci Luběnice je koncovou větví stávající vodovodní sítě.

Ve výkrese širších vztahů jsou vyznačeny prvky vymezeného ÚSES na lokální úrovni. Trasy a tahy lokálních biokoridorů navazují na lokální ÚSES vymezený v územních plánech okolních obcí: Podél toku Blaty v Těšeticích (sever) a podél toku Stousky v Ústíně (severovýchod) jsou vedeny lokální biokoridory. Na soutoku těchto dvou toků je vymezeno lokální biocentrum Skalovský trávník, jehož větší část zasahuje do Těšetic a do Ústína, nepatrná část je vymezena v Luběnicích. Podél Blaty je vedený LBK na území Ústína a Luběnic směřující jižně do LBC Pod Spálencem, jenž je vymezeno převážně na území Ústína, nepatrná část zasahuje do Luběnic. Dále pokračuje LBK podél Blaty jižním směrem (Ústín a Hněvotín).

LBK vedený v Luběnicích podél Zlaté Stružky navazuje na západě na LBC Pomatenky v Těšeticích (k.ú. Rataje u Olomouce), v Těšeticích pokračuje LBK podél toku. Na jihovýchodě, kde Zlatá Stružka opouští území Luběnic, pokračuje LBK podél toku a přechází do Hněvotína, kde se při soutoku napojuje na LBK vedený podél říčky Blata.

## ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP OLOMOUC

Souhrnné hodnocení obce z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území je uvedeno v kapitole e2).

Požadavky na řešení Územního plánu Luběnice vyplývající z ÚAP ORP Olomouc jsou uvedeny včetně způsobu splnění v kapitole c), ad b).

### c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky Zadání na zpracování územního plánu Luběnice byly splněno takto:

**ad a)** Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a z dalších širších územních vztahů z Územně analytických pokladů ORP Olomouc

**ad a1. Z Politiky územního rozvoje České republiky vyplývají pro území obce požadavky:**

a.1.1.vyplývá požadavek na prověření polyfunkčního využití nevyužívaného zemědělského areálu (19) *Nevyužívaný zemědělský areál je navržen k přestavbě - plocha P3 pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) a plocha P4 pro technickou infrastrukturu (TI).*

a.1.2.vyplývá požadavek na implementaci prvků ÚSES do krajiny ke zvýšení její rozmanitosti, zejména v nezastavitelných plochách intenzivně využívaných pro zemědělství (20) *Na intenzivně obdělávané zemědělské půdě je navržen lokální biokoridor v toku Zlaté Stružky a dále severně od zastavěného území a lokální biocentrum východně od zastavěného území.*

a.1.3.vyplývá požadavek na prověření zpřístupnění atraktivních míst z hlediska cestovního ruchu na území obce, zejména cyklostezkami (22) *Obcí prochází značené cyklotrasy po stávajících silnicích III. třídy, jsou navrženy samostatné cyklostezky v souběhu podél nich. K místním památkám (kamenným křížům, kalváriím) vedou dva úseky samostatné stezky pro pěší a cyklisty.*

a.1.4.vyplývá požadavek na prověření zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy a ochrany obyvatelstva před hlukem ze silnic III. tříd vedoucích přes zastavěnou část obce (24) *V zastavěném území je v místě zúžení na výjezdu z obce směrem na Rataje navržena úprava chodníku a ploch veřejných prostranství podél silnice III/44814 (přestavbová plocha P5 pro PV).*

a.1.5.vyplývá požadavek na prověření podpory cyklistické a pěší dopravy (24) *Do sousedních obcí vedou značené cyklotrasy a samostatná cyklostezka. Podél silnic III. třídy, na kterých jsou značeny cyklotrasy, je navrženo vedení samostatných oddělených cyklostezek; současně není územním plánem vyloučena možnost vedení samostatné cyklostezky po vhodných trasách v plochách nezastavěného území (např. po polních cestách, apod.).*

a.1.7.vyplývá požadavek na prověření zvýšení přirozené retence srážkových vod, například ochranou a rozšiřováním travnatých ploch (25) *Jsou vymezeny a navrženy plochy NS - smíšené nezastavěného území. Pro zadržení vod v krajině je v terénní sníženině vymezena plocha NSr - smíšená nezastavěného území rekreační nepobytová, která je vhodná pro realizaci vodní plochy např. rybníka nebo retenční nádrže v krajině. Současně je tím podpořena rekreační a turistická atraktivita obce.*

**ad a2. Ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje vyplývají pro území obce požadavky:**

a.2.1.vyplývá požadavek na prověření podpory rozvoje rekreace a cestovního ruchu (4.5.4) *Jsou navrženy samostatné cyklostezky v trasách značených cyklotras. Pro plochy nezastavěného území jsou stanoveny podmínky umožňující využití ploch k rozvoji rekreace a cestovního ruchu (hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky u turistických tras a stezek nebo komunikací; plocha NSr vhodná pro realizaci vodní plochy).*

a.2.2.vyplývá požadavek na vymezení ploch podnikatelských aktivit v rozsahu odpovídajícím významu a poloze obce Luběnice (4.7.1.) *Je navržena přestavba bývalého zemědělského areálu na plochu drobné a řemeslné výroby (přestavbová plocha P3 pro VD). Záměr na rozvoj výroby v této ploše je svázán s výhodnou polohou Luběnic na trase silnice směřující do stávajícího výrobního areálu v Lutíně, kde se doprava vyhýbá zastavěnému území obcí na trase.*

a.2.3.vyplývá požadavek na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, tj. zejména jádra zastavěné části obce a tyto hodnoty rozvíjet i v nových zastavitelných plochách (5.1.) *Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny tak, aby urbanistické hodnoty mohly zůstat zachovány. Stávající památky místního významu jsou vyznačeny a popsány v koordinačním výkrese, podrobněji v textové části odůvodnění. K památkám vedou cyklistické a turistické trasy. Urbanistické hodnoty jsou respektovány zejména návrhem ploch změn v krajině (K1 až K8) a zastavitelných ploch Z13, Z14 veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ) liniového charakteru, kde je orná půda navržena ke změně na plochy NS - smíšené nezastavěného území (pro výsadbu krajinné zeleně podél polních cest, stromových alejí a keřových mezí po obvodu obce, jako přechod zastavěného území do okolní zemědělské krajiny, pro zachování obrazu obce v krajině, ap.*

a.2.4.vyplývá požadavek na ochranu oblastí archeologických nálezů (5.1) *V koordinačním výkrese jsou zakresleny archeologicky významné lokality.*

a.2.5.vyplývá požadavek na umísťování ploch pro bydlení a výrobních ploch způsobem minimalizující negativní vlivy na plochy bydlení (5.4.1.1) *Mezi plochou výroby VL a bydlením SV je vymezena plocha smíšená nezastavěného území s přírodním charakterem (NSp). Přestavbová plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu VD je situována mimo zastavěné obytné území, přitom podmínky pro využití plochy nepřipouštějí přesah negativních vlivů z výroby přes hranici vymezené plochy, např. na obytné území.*

a.2.6.vyplývá požadavek na likvidaci splaškových vod pouze v obecní nebo domovní ČOV při návrhu funkčního využití ploch bydlení (5.4.2.4) *V obci je již realizována splašková kanalizace a ČOV. Stávající kanalizační soustava a zejména technické zařízení ČOV je na hranici své kapacity pro zajištění likvidace splaškových vod současně připojených stávajících nemovitostí a stávajícího počtu obyvatel obce. Pro připojení nových nemovitostí ve vymezených zastavitelných plochách pro bydlení spojených s významnějším nárůstem počtu obyvatel obce jsou navrženy nové větve splaškové kanalizace do rozvojových ploch; současně je potřeba provést intenzifikaci stávajícího technického vybavení ČOV pro zvýšení její kapacity. Podmínkou pro využití navržených zastavitelných a přestavbových ploch je napojení na splaškovou kanalizaci. Jiné způsoby likvidace splaškových vod nejsou v obci přípustné, s výjimkou malého stabilizovaného zastavěného území ve východní části území (býv. vodní mlýn u říčky Blata).*

a.2.7.vyplývá požadavek na revitalizaci vodních toků v území (obnova břehových porostů, meandrů, rozlivných ploch apod.) (5.4.2.5) *Obnova břehových porostů je umožněna v rámci všech ploch nezastavěného území, tj. ploch přírodních (NP), smíšených nezastavěného území (NS),*



*zemědělských (NZ).*

a.2.8.vyplývá požadavek na řešení funkčního využití výrobních ploch (5.4.2.10) *V ploše výroby (VL) a v přestavbové ploše drobné a řemeslné výroby (VD) se nepředpokládá skladování a přeprava významných objemů nebezpečných látek.*

a.2.9.vyplývá požadavek na návrh funkčního využívání zemědělské půdy (5.4.3.1.) *Využívání zemědělské půdy je zajištěno vymezením plochy zemědělské (NZ) a stanovením podmínek pro hlavní využívání ploch k zemědělské prvovýrobě-hospodářskému využívání orné půdy. Zábory zemědělské půdy jsou navrhovány především pro plochy bydlení, odhad potřeby ploch pro rozvoj obytného území je odvozený ze sociodemografických podmínek v území.*

a.2.10.vyplývá požadavek na řešení záborů ZPF (PUPFL) (5.4.3.1.) *Jsou vyhodnoceny zábory půdy (viz kap. g).*

a.2.11.vyplývá požadavek na prověření opatření k zamezení vodní a větrné eroze (5.4.3.2.) *Jsou vymezeny a navrženy plochy smíšené nezastavěného území (NS) a plochy přírodní (NP), které mimo jiné podporují také snižování negativních vlivů vodní a větrné eroze zemědělské půdy (splachy, smyvy půdy včetně odnášení ornice větrem). Trvalé travní porosty, louky, keřové i stromové zeleně podél cest a po obvodu obce, břehové porosty, stromové aleje a další krajinná zeleň chrání ornici před větrnou a vodní erozí, zvyšují vsakovací kapacitu půdního podloží, snižují odpar vody z půdy.*

a.2.12.vyplývá požadavek na prověření existence neperspektivních částí zemědělské půdy a jejich navrácení k přirozené ekologické funkci (podmáčené na mokřady apod.) (5.4.3.5.) *Je navržena změna v krajině K6 jako plocha smíšená nezastavěného území - rekreační nepobytová (NSr), určená v terénní sníženině na podmáčené půdě k vybudování vodní plochy, mokřadu, např. rybník nebo jinou vodní plochu v krajině.*

a.2.13.vyplývá požadavek na prověření vymezení lužního lesa (zejména v blízkosti vodních toků a v souvislosti s návrhem prvků ÚSES) (5.4.4.3.) *Lokální ÚSES je zčásti veden podél vodního toku Zlatá stružka, v příhodných místech zaplavovaných biocenter mohou případně vzniknout společenstva lužního lesa. Lužní les může vzniknout například jako opatření realizovaná v rámci ochrany přírody a krajiny nebo jako revitalizační a protierozní opatření i mimo vymezené plochy přírodní NP, např. v aktivní zóně záplavového území na zemědělských plochách NZ situovaných buď v návaznosti na lokální ÚSES podél toku Zlatá stružka (v západní části obce směrem na LBC Pomatenky) nebo v návaznosti na lokální ÚSES podél řeky Blata (ve východní části obce).*

a.2.14.vyplývají podmínky případného návrhu ploch skládek a zařízení nakládání s odpady (5.4.5.1., 5.4.5.2., 5.4.5.3.) *V přestavbové ploše P4-TI, P3-VD a v plochách VL (namísto bývalého zemědělského areálu-dnešní brownfield) je přípustné zřízení sběrného dvora a skládky biologicky odbouratelného odpadu z údržby veřejné zeleně - obecní kompostárna. Umístění zařízení pro jiné než komunitní nakládání s odpadem, např. pro komerční nakládání s odpady produkoványými mimo území obce, je podmíněně přípustné pouze v plochách VD a VL.*

a.2.15.vyplývá požadavek na prověření krajinotvorných opatření vedoucí k posílení estetické a retenční funkce krajiny, která je intenzivně využívána pro zemědělství (5.4.6.1.) *Na severu obce je navržen lokální biokoridor, který zároveň doplňuje chybějící krajinnou zeleň v intenzivně zemědělsky využívané krajině. Pro další doplnění krajinné zeleně je navrženo šest ploch změn v krajině (K) ze zemědělské velkoplošně obdělávané půdy na plochy zeleně smíšené nezastavěného území přírodního charakteru (NSp), a to převážně ve formě pruhů - pásů lemujících zastavěné území nebo zastavitelné plochy nebo dopravní trasy tak, aby zde mohly být založeny stromové aleje a keřové meze, které spolu se zahradami a sady podporují estetickou a retenční funkci krajiny, zajišťují plynulý přechod ze zastavěného území sídla do polí, vytváření příznivý obraz obce v zemědělské krajině, ap. Pro posílení retenční funkce krajiny je navržena změna v krajině K6 vhodná např. pro vodní plochu situovanou v podmáčených půdách. Plochy NS mají obecně vyšší stupeň ekologické stability (např. trvalé travní porosty, zahrady, sady, pastviny) než plochy zemědělské orné půdy.*

a.2.16.vyplývá požadavek na respektování ložiska nevyhrazených nerostů a tyto nezatěžovat jinými zákonnými limity (5.4.7.1) *Prognózní ložisko štěrkopísku je respektováno, nejsou v něm navrhovány nové limity. Těžba nerostných surovin není v plochách nezastavěného území obce v souladu s podmínkami zadání ÚP navrhována, ale není ani vyloučena z plochy zemědělské (NZ) nezastavěného území, ve které se ložisko nachází.*

a.2.17.vyplývají podmínky pro využití ložiska nevyhrazených nerostů a požadavek na respektování kategorizace území vyplývající z výsledků „Územní studie využití oblastí s vysokou koncentrací prováděné a připravované (očekávané) těžby nerostných surovin ST1–ST6 (štěrkopísky) na území Olomouckého kraje“ dle její přílohy č. 1. *V územním plánu Luběnice není navrhována plocha pro těžbu (viz bod d.14 zadání). Těžba ale není ani vyloučena z plochy zemědělské (NZ) nezastavěného území, ve které se ložisko štěrkopísku nachází.*

a.2.18.vyplývá požadavek na akceptování silnic III. třídy jako doplňkové tahy krajského významu (19.3.7) *Stávající silnice III. třídy jsou v územním plánu územně stabilizovány, jsou vyznačena jejich ochranná pásma.*

a.2.19.vyplývá požadavek na prověření rozšíření sítě cyklostezek mezi obcemi z hlediska jejich využití pro rekreaci a každodenní dojížděku (34) *Do okolních obcí vedou značené cyklotrasy, jsou vybudovány úseky samostatných cyklostezek. V trasách cyklotras vedených po silnicích jsou navrženy úseky pro vybudování samostatné cyklostezky.*

a.2.20.vyplývá požadavek vycházet z výše uvedených dokumentů (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ol. kraje, Plán oblasti povodí Moravy) při návrhu zásobování pitnou vodou. (56.) *V plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje (PRVKOK) nebyl zmíněn záměr obce na zajištění alternativního způsobu zásobování obce pitnou vodou - nový vodní zdroj v přestavbové ploše P4-TI. Tato změna je navržena v územním plánu jako alternativa a spočívá v možnosti oddělení koncové části vodovodního přívodního řádu PVC DN 150, který dopravuje pitnou vodu pro skupinu obcí Těšetice, Rataje, Luběnice z vodovodního přívaděče DN 300 "Vodovod Pomoraví-svazek obcí" z roku 1999 zásobujícího vodou z vodojemu Křelov přes čerpací stanici Senice na Hané a zemní vodojem Náměstí na Hané. Alternativní zásobování obce pitnou vodou spočívá v tom, že po uzavření přívodu pitné vody z Vodovodu Pomoraví do koncové obce Luběnice bude stávající rozvodná vodovodní síť v obci z PVC DN 80-100 napojena na nový místní obecní zdroj vody viz kap. e4). Nový zdroj vody je v návrhu územního plánu umístěn v ploše P4-TI, dle výsledků hydrogeologického průzkumného vrtu pro ověření kvality a vydatnosti zdroje. Toto územním plánem navrhované doplnění koncepce zásobování obce pitnou vodou je podkladem pro aktualizaci údajů v PRVKOK, který v době zpracování ÚP vykazoval neaktuální stav z roku 2018. Plán oblasti povodí Moravy je územním plánem Luběnice respektován, způsob zásobování obce pitnou vodou je zachován, návrhem ÚP jsou vytvořeny podmínky pro alternativní zásobování obce pitnou vodou, jako havarijní - nouzové zásobování.*

a.2.21.vyplývá požadavek vycházet z výše uvedených dokumentů při návrhu odvádění a čištění odpadních vod (59.) *Obec má vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizaci ukončenou na vlastní mechanicko biologické ČOV situované ve východní části obce. Stoková síť je gravitační v profilu DN 250, koncový úsek je tlakový z čerpací stanice (ČS) do ČOV. Přečištěné vody z ČOV jsou vypouštěny do toku Zlatá Stružka. Bilancovaná kapacita ČOV je 490 EO (49 m3/den). Návrh odvádění a čištění odpadních vod ze zastavitelných a přestavbových ploch je proveden v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (aktualizace r. 2018), a to prodloužením řadů stávající soustavné splaškové kanalizace.*

*Dešťové odpadní vody jsou odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací do toku Zlatá Stružka vlévajícího se do toku Blata. Nová napojení pro odvedení srážkových vod ze zastavitelných a přestavbových ploch budou provedena přes zasakovací nebo jiné zádržné systémy pro snížení rizika přívalových záplav.*

a.2.22.vyplývá požadavek na budování společných ČOV pro více sídel (59) *Dřívější záměr na*

*odvádění splaškových vod na ČOV v Lutíně byl z důvodů majetkoprávní nedostupnosti pozemků nahrazen realizací ekonomicky výhodnější koncepce odkanalizování s výstavbou ČOV v obci Luběnice.*

a.2.23.vyplývá požadavek na respektování stávajícího vedení elektrizační soustavy 400kV a jeho ochranného pásma (61.) *Je zakresleno stávající vedení 400 kV a jeho ochranné pásmo. V ochranném pásmu je v souladu se záměry A-ZUR Ol.kraje vymezen koridor veřejně prospěšné stavby E18 určené pro rozvoj technické infrastruktury - vedení 400kV Krasíkov-Prosenice (přestavba stávajícího vedení na dvojité včetně rozšíření rozvodny Prosenice).*

a.2.24.vyplývá požadavek na prověření krajinnotvorných opatření (zejména území intenzivně využívané pro zemědělství) vedoucí k posílení estetické a retenční funkce krajiny obce, ke zvýšení druhové diverzity a ekologické stability, k protierozní ochraně a k migrační průchodnosti pro živočichy; (74.4) *Posílení estetické a retenční funkce krajiny zajišťuje mimo jiné také navržený lokální biokoridor vytvářející předpoklad pro doplnění chybějící krajinné zeleně v zemědělsky využívané krajině. Krajinná zeleň je doplněna také návrhem šesti ploch změn v krajině (K) a dvou zastavitelných ploch Z13 a Z14 pro veřejná prostranství-veřejnou zeleň (PZ), kterými se odebírá ze zemědělské velkoplošně obdělávané půdy část plochy k využití pro zeleň smíšenou nezastavěného území převážně přírodního charakteru (NSp). Zábory ploch pro změny v krajině jsou především ve formě pruhů - zelených pásů lemujících zastavěné území a zastavitelné plochy nebo dopravní trasy. Změny v krajině jsou navrženy tak, aby v nich mohly být založeny stromové aleje, keřové meze, hájky a remízky, vodní plochy a mokřady, a další prvky krajinné zeleně, které společně se zahradami a sady zlepšují žádoucí funkce krajiny, zajišťují plynulý přechod ze zastavěného území do zemědělské půdy a spoluvytvářejí příznivý obraz obce v krajině, zvyšují její retenční schopnost a snižují odpar vody z půdy.*

a.2.25.vyplývá požadavek na prověření intenzivnějšího využití stávajícího zastavěného území, např. zahrad, zemědělského areálu (74.10.) *Ve vhodných stavebních prolukách a nezastavěných zahradách v zastavěném území jsou navrženy zastavitelné nebo přestavbové plochy pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV) nebo pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). V ploše nevyužívaného zemědělského areálu jsou navrženy přestavbové plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) a pro technickou infrastrukturu (TI). Vhodné větší pozemky stabilizovaných ploch bydlení v zastavěném území mohou být dále zastavovány, pokud to není v rozporu s podmínkami využití a podmínkami prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.*

a.2.26.vyplývá požadavek na respektování nemovitých kulturních památek na území obce (76) *Nemovité kulturní památky se v obci nenacházejí, zakresleny, popsány a chráněny jsou památky místního významu.*

a.2.27.vyplývá požadavek na urbanistickou koncepci návrhu (80., 81., 83.) *Urbanistická koncepce je zdůvodněna v kap. e3).*

a.2.28.vyplývá požadavek na zachování urbanistické struktury území se specifickými hodnotami (zejména způsob zástavby sídla, způsob vymezení pozemků staveb, způsob umístění a orientace staveb vůči veřejnému prostranství) a návrh jejich udržitelného rozvoje (zejména mírná změna měřítka při zachování hlavních principů); (90.1.) *Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s principy na zachování urbanistické struktury území stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz kap. f textové části I.1.).*

a.2.29.vyplývá požadavek na zachování kompaktnosti sídla obce Luběnice (90.4.) *Návrh územního plánu zachovává kompaktní zástavbu obce Luběnice, rozvojové plochy jsou navrhovány výhradně v návaznosti na zastavěné území.*

a.2.30.vyplývá požadavek na přednostní využívání zastavěného území (proluky a nevyužité plochy, např. velké výměry zahrad) před návrhem nových zastavitelných ploch (91.1.) *Jsou navrženy přestavbové plochy, je navrženo využití proluk v zastavěném území, přestavba bývalého dnes nevyužívaného nebo jen částečně využívaného zemědělského areálu, zastavitelné plochy jsou*

*přednostně umístěny do proluk nebo jsou navrženy přestavby již zastavěného území.*

a.2.31.vyplývá požadavek na vymezení zastavitelných ploch s ohledem na skutečnost, že obec Luběnice se nenachází v rozvojové oblasti, ale na jejím okraji (91.3.) *Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je odvozen ze sociodemografického rozboru území a z aktualizované prognózy vývoje počtu obyvatel a potřeby počtu bytů na nových plochách (aktualizace k datu 1/2020).*

a.2.32.vyplývá požadavek na vymezení zastavitelných ploch s ohledem na nové nároky veřejné infrastruktury, k zastavění prověřovat zejména plochy navazující na stávající veřejnou infrastrukturu. *Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající veřejnou infrastrukturu.*

a.2.33.vyplývá požadavek na stanovení prognózy vývoje počtu obyvatel (91.6.) *Byla stanovena aktuální prognóza vývoje počtu obyvatel (viz kap. e2), k datu 1/2020.*

a.2.34.vyplývá požadavek na použití výchozího podkladu pro stanovení prognózy vývoje počtu obyvatel (91.7.) *Návrh zastavitelných ploch a návrh koncepce rozvoje veřejné infrastruktury vychází z prognózy vývoje počtu obyvatel a základní bilance vývoje bydlení, které byly pro návrh územního plánu Luběnice zpracovány a aktualizovány k datu 1/2020.*

#### **ad a.3. Prověřit a řešit návaznosti na ÚPD sousedních obcí**

*Návrh dopravní a technické infrastruktury (zejména cyklostezek) a návrh územního systému ekologické stability, případně rámcové vymezení limitů využití území byl řešen s ohledem na návaznost v ÚPD sousedních obcí.*

#### **ad a.4. Prověřit a upřesnit požadavky vyplývající z koncepčních a rozvojových dokumentů Ol.kraje**

*Koncepční a rozvojové dokumenty Olomouckého kraje byly prověřeny a upřesněny.*

#### **ad a.5. Prověřit a zpracovat požadavky vyplývající z evidovaných ÚPP Ol.kraje**

*Evidované územně plánovací podklady Olomouckého kraje byly prověřeny a zpracovány.*

#### **ad b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP**

b.1.Limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí byly převzaty z aktuálních dat ÚAP (1/2020). Jsou respektovány, popsány v kap. e11)

b.2.Ochrana a rozvoj hodnot v území - viz kap. e2). Hodnoty v území jsou zakresleny v Koordinačním výkrese.

b.3.Problémy v území vyplývající z ÚAP jsou řešeny takto:

*b.4.1. V místě nevyužívaného zemědělského areálu jsou navrženy přestavbové plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu a pro technickou infrastrukturu.*

*b.4.2. Jsou navrženy plochy změn v krajině - smíšená zeleň nezastavěného území (NS), v rámci ÚSES plochy přírodní (NP) - například podél vodních toků, podél komunikací a po obvodu sídla v zemědělské krajině (více viz kap. e5).*

*b.4.3. Jsou doplněny plochy pro krajinnou zeleň, viz kap. e5).*

*b.4.4. Je navrženo rozšíření splaškové kanalizace i do rozvojových ploch.*

*b.4.5. Pro územní rozvoj jsou přednostně využívány rezervy v zastavěném území, je navržena přestavba nevyužívaného areálu. Ochrana ZPF je popsána v kap. e2), vyhodnocení dopadů na ZPF viz kap. g).*

#### **ad c) Požadavky na rozvoj území obce**

c.1. Je podporována především obytná funkce obce. Urbanistická koncepce je popsána ve výrokové části I.1., kap.c1. a v textu odůvodnění II.1., kap. e2).

c.2. Krajina zůstává zemědělsky využívána, jsou doplněny plochy zeleně, plochy přírodní. Koncepce uspořádání krajiny je popsána ve výrokové části I.1., kap. e) a v odůvodnění II.1, kap.e5).

c.3. Návrh územního plánu vychází z odhadu vývoje počtu obyvatel, více viz kap. e2).

c.4. Viz kap. e2).

c.5. Jsou respektovány a chráněny hodnoty v území, viz kap. e2).

c.6. Stanovená koncepce vychází z platného Územního plánu obce Luběnice z 13.5.2003.

**ad d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

d.1. až d.6. Požadavky na urbanistickou koncepci jsou splněny - viz kap. e2)

d.7. a d.8. Vymezení ÚSES popsáno v kap. e5).

d.9. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou stanoveny ve výrokové části I.1., kap. f.

d.10. Byly prověřeny požadavky a záměry občanů:

1. Požadavek splněn, není navrhováno veřejné prostranství, pozemek parc. č. st.139 je součástí plochy smíšené obytné venkovské - SV.

2. Zčásti vyhověno. Na části pozemku p.č. st. 3 je vymezeno veřejné prostranství (PV). Veřejně prospěšná stavba WD5 byla vymezena na protilehlé straně silnice. Je navrženo rozšíření veřejného prostranství z důvodu zmírnění dopravních závad a zvýšení bezpečnosti dopravy pro chodce a cyklisty.

Na pozemku p.č. 221/6 není vymezeno veřejně prospěšné opatření k založení lokálního biocentra ÚSES, plocha je určena pro drobnější zemědělské využívání jako plocha smíšená nezastavěného území zemědělského charakteru (NSz).

3. Požadavek splněn, pozemek p.č. 151/18 (152/2) je součástí stávající plochy smíšené obytné venkovské - SV.

4. Na části pozemku p.č. 257/1 je vymezena přestavbová plocha pro veřejné prostranství (P5-PV) a veřejně prospěšná stavba určená pro rozvoj dopravní infrastruktury (WD5) určená pro stavbu chodníku vlevo podél silnice III/44814 směr Rataje, zbývající část pozemku je v ploše smíšené obytné (SV).

5. Na částech pozemků č. 257/1, st.78 je navržena přestavba (P5-PV) pro rozšíření veřejného prostranství z důvodu zmírnění dopravních závad a zvýšení bezpečnosti dopravy pro chodce a cyklisty. Pozemek p.č. 124, 136/1 je celý součástí ploch smíšených obytných (SV).

6. Z velké části vyhověno. Na většině pozemku p.č. 90/7 (89/27) není již navrhováno veřejné prostranství (PV) pro dopravní obsluhu a veřejnou zeleň, jelikož je vypuštěna velká část zastavitelné plochy Z3-BV. Pozemek parc.č. 89/27 je v souladu s rozhodnutím o umístění oplocení určen k užívání jako stávající zahrada v rámci plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), nepatrná okrajová část pruhu šířky cca 4m ve východní části pozemku je zařazena do plochy stabilizovaného veřejného prostranství (PV) určeného k umístění staveb dopravní obsluhy a technického vybavení území.

d.11. až d.13. Koncepce uspořádání krajiny je popsána v kap. e5).

d.14. Splněno, v územním plánu není navrhována - vymezována plocha pro těžbu, ložisko štěrkopísku je respektováno, jeho zákres je zobrazen ve výkrese II.A. - Koordinační výkres.

d.15. Pozemek p.č. 209/84 je zahrnut do zastavěného území jako souvislý celek s pozemkovou parcelou č. st.154.

**ad e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (Podrobné zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury - viz kap. e4)**

e.1. Občanské vybavení

e.1.1 Jsou vymezeny stabilizované plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury OV a tělovýchovy a sportu OS.

e.1.2 Občanská vybavenost může být umísťována a zřizována také v plochách smíšených obytných a

*bydlení (SV, BV) za podmínek uvedených ve výrokové části I.1., kap. f).*

#### **e.2. Veřejná prostranství**

*e.2.1 Jako nejvýznamnější veřejné prostranství obci je vymezena plocha návsi PV1.*

*e.2.2 Jsou vymezeny plochy stávajících veřejných prostranství, při průchodu silnice III/44814 zastavěným územím je navrženo zlepšení veř. prostranství - umístění chodníku.*

*e.2.3 až e.2.5 V zastavitelných plochách jsou vymezena veřejná prostranství PV pro trasy obslužných komunikací a inženýrských sítí dle koncepce územních studií předaných obcí.*

#### **e.3. Dopravní infrastruktura**

*e.3.1 Jako nejvýznamnější dopravní tahy jsou respektovány silnice III/44814 a III/44923 procházející obcí.*

*e.3.2 Nedostatečné šířkové parametry v úseku silnice III/44814 jsou řešeny navrženým vymezením veřejně prospěšné stavby chodníku veřejného prostranství v přestavbové ploše P5.*

*e.3.3 Je navržena základní koncepce dopravního napojení zastavitelných ploch s využitím podkladů ze zpracovaných územních studií.*

*e.3.4 Parametry komunikací vycházejí z místních podmínek a nelze je stanovit územním plánem paušálně; navíc se jedná o podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší. Parametry nových komunikací vždy stanovuje až projektová dokumentace stavby této komunikace a kromě šířky stanovuje např. i způsob jejího založení, únosnost, materiál povrchu apod. Územní plán pouze vytváří územní podmínky pro umístování komunikací splňujících parametry k zajištění bezpečného a plynulého provozu.*

*V územním plánu jsou stanovena veřejná prostranství, ve kterých budou komunikace zajišťující obsluhu zastavitelných ploch umístěny včetně veřejné zeleně a inženýrských sítí. Podmínka využití zastavitelných ploch pouze při zajištění příjezdu po komunikacích umístěných ve veřejných prostranstvích je stanovena ve výrokové části I.1., kap. c2.*

*e.3.5 Stávající cyklotrasy a cyklostezky jsou respektovány. V úsecích cyklotras mimo zastavěné území jsou navrhovány samostatné cyklostezky ve směru do Lutína (v ploše Z11) a ve směru do Slatinic v ploše Z10.*

#### **e.4. Vodní hospodářství**

*e.4.1 Stávající systém zásobování pitnou vodou bude zachován. Je navržen alternativní způsob zajištění dodávky pitné vody, a to s využitím nového vodního zdroje v obci v ploše TI. Alternativní využívání nového vodního zdroje je možné pomocí cisteren (např. havarijní zásobování, plnění nádrží, bazénů, ap.), v případě nouze by bylo možné využít vodního zdroje jako doplňkového-alternativního zdroje pitné vody napojeného do stávajících vodovodních rozvodů v obci (obec se nachází na konci rozvodné sítě, vodovodní řad lze odpojit - osamostatnit).*

*e.4.2 Koncepce odvádění a likvidace splaškových vod z nových ploch navazuje na stávající systém soustavného odkanalizování obce prostřednictvím oddílné kanalizace zakončené obecní ČOV s vyústěním přečištěných vod do toku Zlaté Stružky.*

*e.4.3 Územní plán nemá prostředky k tomu, aby prokazatelně prověřil předpoklady území pro zadržování a vsakování dešťové vody. V průběhu zpracování územního plánu nebyly poskytnuty žádné podklady, které by prokazovaly kvalitu podloží a jeho schopnost zadržovat a vsakovat srážkové vody (např. hydrogeologický průzkum s vyhodnocením vsakovacích schopností zemin, apod.).*

*e.4.4 Pro zastavitelné plochy je navrženo napojení na stávající vodovod a oddílnou kanalizaci.*

*e.4.5 Likvidace dešťových vod bude prováděna přednostně vsakem nebo zadržením a následným využitím v místě spadu, nezadržené a nevyužité srážkové vody budou likvidovány přepadem prostřednictvím oddílné dešťové kanalizace nebo systémem zasakovacích rigolů a příkopů s vyústěním do toku Zlaté Stružky.*

## **e.5. Energetika a spoje**

*e.5.1 Je navrženo vhodné umístění nové transformační stanice u rozvojových ploch bydlení, případně bude posílení výkonu řešeno navýšením výkonu stávajících trafostanic.*

*e.5.2 Nebylo nutné navrhnout přeložení nadzemního vedení VN 22kV. Dle nadřazené ÚPD ZUR Ol.kraje je do územního plánu zapracován záměr na přestavbu stávajícího vedení 400 kV Krasíkov - Prosenice, vč. rozšíření rozvodny Prosenice (označení E18).*

*e.5.3 Pro napojení zastavitelných ploch jsou navrženy nové trasy STL plynovodů.*

## **e.6. Nakládání s odpady**

*e.6.1. Systém nakládání s komunálními odpady se nemění.*

*e.6.2. V plochách P3-VD, P4-TI, VL je možné za stanovených podmínek umístit plochy pro nakládání s komunálním odpadem, zejména sběrný dvůr a obecní kompostárnu - skládku biologicky odbouratelného odpadu z údržby veřejné zeleně produkované na území obce. Plochy určené ke komerčnímu nakládání s odpadem produkovaným mimo území obce lze připustit pouze podmíněně za stanovených podmínek v plochách VL, VD (viz kap.f textu I.1.).*

## **ad f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území**

*f.1. Jsou vyznačeny a respektovány památky místního významu, historicky, urbanisticky nebo architektonicky hodnotné stavby, prostranství a urb. struktury - viz kap. e2 a zakres v Koordinačním výkrese.*

*f.2. Respektováno.*

*f.3. Ochrana přírodních a krajinářských hodnot popsána v kap. e2).*

*f.4. Není navrhováno zatrubnění vodního toku. Požadavek na zachování nezastavěného volného prostoru podél toků je stanoven ve výrokové části I.1., kap. e3. bod 7.*

*f.5. Nové polní cesty nejsou v územním plánu konkrétně navrhovány, jejich doplnění ve volné krajině je umožněno stanovením podmínek pro využití ploch nezastavěného území (NZ, NS, NP). Jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro doplnění porostů podél cest a vodních toků.*

## **ad g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

*g.1. a g.2. Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce jsou navržena ve veřejném zájmu na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce. Je doplněna VPS pro technickou infrastrukturu E18 vyplývající z nadřazené ÚPD kraje.*

*g.3. Zpracováno ve výrokové části I.1., kapitoly g) a h) a zobrazeno ve výkrese I.C. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.*

## **ad h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

*h.1. Je respektováno.*

*h.2. O ochraně před hlukem, zápachem a radonovým rizikem viz kap. e2).*

*h.3. Požadavky jsou respektovány.*

*h.4. V ploše bývalého zemědělského areálu je navrhována přestavbová plocha P3 pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD). V podmínkách pro využití plochy je stanoveno jako nepřípustné umísťování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny a technologie, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území. Pro dopravní obsluhu plochy bude využívána silnice vedoucí mimo zastavěné území obce směrem na výrobní areál v Lutíně.*

## **ad i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

*i.1. Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, v místě nedostatečné šířky je v nezbytném rozsahu umožněno jejich rozšíření.*

*i.2. Vymezení prvků lokálního ÚSES bylo prověřeno s tím, že vymezení biocentra ve východní části obce je situované mimo pozemky užívané jako zahrady a sady. Vymezené biocentrum Díly od*

*Spálenice svým umístěním mimo jiné vhodně trvale limituje výhledový územní rozvoj obce směrem na východ. Podobné potřebné omezení územního rozvoje vymezeným lokálním územním systémem ekologické stability (USES) je také ze severní strany obce. Biocentrum LBC Díly od Spálenice je v Luběnicích umístěno ve vymezené ploše také z důvodu nezbytného dodržení minimálních vzdáleností mezi biocentry situovanými na katastrech okolních obcí (LBC Skalovský Trávník a LBC Pod Spálenecem v Ústíně, LBC Pomatenky v Ratajích).*

**ad j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

*j.1. Zastavitelné plochy jsou vymezeny.*

*j.2. Přehled nabídky ploch je odvozen z bilance vývoje počtu obyvatel a bytů aktualizované k datu 1/2020, z polohy obce na okraji rozvojové oblasti, je blíže zdůvodněn v kap. h) textové části II.1.*

*j.3. V grafické části jsou vyznačeny zastavitelné plochy a plochy přestavby, je zpracována tabulka s jejich výčtem, výměrou a charakteristikou - viz kap. c2. textová část I.1.*

**ad k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo dohody o parcelaci**

*k.1. a k.2. Podmínka zpracování územní studie a dohody o parcelaci je stanovena pro západní část zastavitelné plochy Z5 a s ní související plochy veřejných prostranství (PV) v zastavěném území. Důvodem je především potřeba přeparclování území (současné stávající majetkoprávní vztahy zabraňují dlouhodobě účelnému využití území v ploše Z5) a potřeba budoucího účelného vedení dopravní a technické infrastruktury, případně výhledové propojení veřejných prostranství obsluhujících zastavitelné plochy Z5, Z4, Z3 a územní rezervy R1, R5.*

*Územní studie jsou stanoveny také pro územně související drobnější rozvojové plochy Z7 a P2, a to především z důvodu dodržení uliční čáry a charakteru zástavby.*

*Územní studie pro plochu přestavby veřejného prostranství P6 je stanovena zejména za účelem formálně přípustného nastavení podrobnosti v regulaci zástavby přesahující možnosti územního plánu. Jedná se o podmínku pro budoucí přestavbu, kdy se z urbanistického hlediska ochrany hodnot musí zajistit zachování stávající urbanistické hodnoty spočívající v charakteristickém uzavření návsi "zúžením" půdorysu zástavby z východní strany.*

**ad l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

*l.1. Nejsou vymezeny žádné plochy a koridory pro zpracování regulačního plánu.*

**ad m) Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

*m.1. Splněno, vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, nebylo zpracováno.*

*m.2. Splněno, nebyl uplatněn požadavek na zpracování a nebylo tedy zpracováno vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.*

**ad n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

*n.1. Koncept územního plánu ani varianty řešení nebyly požadovány ani zpracovány.*

**ad o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

*o.1. Územní plán Luběnice byl zpracován v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., vyhl. č. 500/2006 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů. Obsah územního plánu a jeho členění se řídí přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.*



- o.2. *Koncepce technické infrastruktury je rozdělena do výkresů I.B2. - Koncepce vodního hospodářství, I.B3. - Koncepce energetiky a spojů.*
- o.3. *Výkresová část byla zpracována nad katastrální mapou a vydána v měřítku 1:5 000, kromě výkresu širších vztahů, který je zpracován v měřítku 1:50 000.*
- o.4. *Návrh územního plánu byl zhotoven digitálně.*
- o.5. *Pro účely projednání byla dokumentace odevzdána ve dvou výtiscích a digitálně ve formátech PDF.*
- o.6. *Bude provedeno po projednání.*
- o.7. *V koordinačním výkrese je pod legendou uvedena poznámka, že celé území obce leží v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP leteckých radiových zabezpeč. zařízení). Doplněna je také informace o tom, že celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.*
- o.8. *Lesní pozemky PUPFL se v řešeném území nenacházejí - je uvedeno ve výrokové části I.1, kap.f), bod 9.*

#### **d) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

---

Záležitosti nadmístního významu, které by měly být a nejsou řešeny v platných zásadách územního rozvoje (ZÚR), se na území obce nevyskytují.

#### **e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

##### **e1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

Zastavěné území je vymezeno na digitalizované katastrální mapě vykazující stav katastrálního území Luběnice k 3/2020. Součástí zastavěného území je intravilán, tj. zastavěné území vymezené k datu 1.9.1966.

Do zastavěného území jsou kromě zastavěných pozemků zařazeny také s nimi související zahrady a další nezastavěné pozemky (např. pod společným oplocením nebo ve společném užívání), a dosud nevyužité proluky (tj. nezastavěné pozemky sousedící z více stran s již zastavěnými pozemky). Do zastavěného území jsou zahrnuty také komunikace přiléhající k zastavěnému území po jeho vnějším obvodu nebo zajišťující jeho obsluhu.

Zastavěné území obce je tvořeno kompaktním a uceleným sídlem soustředěným kolem historicky vzniklé a urbanisticky i architektonicky dochované a hodnotné návsi. Samostatné zastavěné území je vymezeno kolem areálu výroby a skladování a technické infrastruktury. Jedna menší samostatná plocha zastavěného území je vymezena ve východní části katastru u řeky Blata a zahrnuje pozemky staveb bývalého vodního mlýna.

*Odůvodnění: Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58, §59 stavebního zákona na podkladu údajů získaných z aktuální katastrální mapy, doplněné údaji získanými průzkumem terénu. Podkladem pro vymezení zastavěného území obce Luběnice (kód 552216) je katastrální mapa správního území obce v rozsahu k.ú. Luběnice (kód 687952) aktuální k datu zpracování (3/2020).*

## **e2) ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT**

---

### **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Základní koncepce rozvoje území obce stanovuje hlavní zásady územního plánu platné po dobu platnosti územního plánu s cílem zachovat a rozvíjet krajinné, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chránit území před negativními vlivy a ohroženími, respektovat nadřazenou ÚPD a limity využití území. Stanovenou základní koncepcí lze měnit pouze vydáním nového územního plánu.

Intenzita rozvoje území obce je pro potřeby územního plánu navržena na základě výsledků odborné analýzy demografických dat uplynulého sledovaného období a na prognóze vývoje počtu bytů a obyvatel - viz níže text a tabulka Bilance vývoje počtu obyvatel a bytů. Vývoj posledních let ukazuje, že v obci je zájem o bydlení, jsou předpoklady trvalého růstu; tomu je přizpůsobeno i navrhované vymezení zastavitelných ploch, které by měly po dobu platnosti ÚP svým rozsahem zajistit dostatek ploch pro uspokojení poptávky po stavebních pozemcích k bydlení.

Jelikož ale územní plán nezohledňuje majetkoprávní vztahy v území, můžou být v době platnosti ÚP některé rozvojové plochy na trhu s realitami pro stavebníky nedostupné a rozvoj obce tak může stagnovat. V takovém případě je možné při vyhodnocování naplňování územního plánu po 4 letech od jeho vydání prověřit nutnost vymezení jiných - vhodnějších a dostupných - zastavitelných ploch pro bydlení a změnou územního plánu dosavadní nedostupné rozvojové plochy vypustit a současně odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Územním plánem jsou pro tento účel vymezeny územní rezervy pro rozvoj bydlení, jejichž využití lze změnou územního plánu prověřit - viz kap. e9) Zdůvodnění ploch a koridorů územních rezerv.

Zásadní nárůst rozvojových ploch bydlení i využití územních rezerv není bez prokázaného naplnění nebo vypuštění již navržených rozvojových ploch po dobu platnosti územního plánu možný.

Z hlediska účelného využití území je územním plánem zajištěno přednostní využití již zastavěného území, a to stanovenými podmínkami umožňujícími intenzifikaci stabilizovaných ploch, kompaktní - úsporné uspořádání řadové zástavby centrálního území návsi, přiměřenou velikost stavebních pozemků nových obytných lokalit.

Podobně je i rozvoj ploch výroby a skladování a ploch technické infrastruktury usměrněn do již zastavěných, dlouhodobě nevyužívaných ploch opuštěného zemědělského areálu, určených územním plánem k přestavbě na nové využití. V ÚP nejsou proto vymezeny žádné nové plochy pro územní rozvoj výroby a skladování.

Za účelem ochrany území obce před negativními vlivy - zejména před následky povrchové těžby nerostů - není v základní koncepci rozvoje obce v bodě 10. vymezena povrchová těžba štěrkopísku; přitom je v souladu se ZÚR Olomouckého kraje v ploše nezastavěného území plochy zemědělské (NZ) stanoveno jako přípustné takové využití, které neznemožní ani neztíží případné budoucí využití prognózního zdroje štěrkopísku Luběnice - Lutín - Hněvotín. Stávající limity využití území jsou územním plánem respektovány, limit využití území je popsán a zakreslen - viz Koordinační výkres II.A.; v území nejsou územním plánem navrhovány nové limity využití, které by využití ložiska znemožňovaly. Těžba je však vyloučena v liniových plochách nezastavěného území (NS), které plochu prognózního zdroje protínají a zajišťují základní kostru ekologické stability a základní prostupnost území. Podrobněji viz kap. e5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, bod Ochrana krajiny před znehodnocením vlivem těžby nerostů, podkapitola Těžba surovin.

Vzhledem k charakteru zemědělské krajiny, ve které je nutno posilovat zastoupení vzrostlé stromové, keřové a ostatní krajinné zeleně, jsou územním plánem nastaveny podmínky umožňující umísťovat vzrostlou přírodní, krajinnou a alejovou zeleň ve všech plochách nezastavěného území,

především podél toků, polních cest, průlehů, mezi atp. - viz stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. f) textové části I.1.

## KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Koncepce rozvoje území obce vychází obecně z cílů územního plánování – vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro:

- příznivé životní prostředí
- pro hospodářský rozvoj
- pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby byly uspokojeny potřeby generace současné a nebyly ohroženy podmínky života budoucích generací

Rozbor podmínek a dalších sledovaných ukazatelů ovlivňujících rozvoj obce je předmětem následujících kapitol včetně odůvodnění, jak byly výsledky těchto rozborů zapracovány do návrhu Územního plánu Luběnice.

## SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY ROZVOJE

**Širším cílem této kapitoly je doplnění a aktualizace rozboru sídelního potenciálu řešeného území pro návrh územního plánu. Zohledněny jsou širší vazby zejména s ohledem na potenciál hospodářského pilíře, i s ohledem na novelu stavebního zákona v r. 2018. Na základě vyhodnocení sídelního potenciálu je aktualizována potřeba ploch pro bydlení (potřeba bytů).**

Obyvatelstvo (nebo také sociodemografické podmínky území), zaměstnanost (nebo také hospodářské podmínky území) a bydlení vytvářejí základní prvky sídelní struktury území, nedílnou součást civilizačních hodnot území. Za nejvýznamnější faktor ovlivňující vývoj počtu obyvatel obce (její prosperitu) je obvykle považována nabídka pracovních příležitostí v obci a regionu, tak je tomu i v řešeném území. Z ostatních faktorů je to především vybavenost sídel, dopravní poloha, obytné prostředí včetně životního prostředí, vlastní či širší rekreační zázemí. Zhodnocení rozvojových faktorů řešeného území je jedním z výchozích podkladů pro hodnocení a prognózu budoucího vývoje (konceptu rozvoje obce) **během očekávaného období platnosti územního plánu (obvykle pro dalších cca 10 - 15 let).**

**Výchozím cílem této analýzy je sestrojení prognózy vývoje počtu obyvatel (a bydlení) v řešeném území. Prognóza vychází zejména z rozboru (poznání jeho fungování) funkčně propojeného systému obyvatelstvo - bydlení - zaměstnanost. Prognóza slouží především jako podklad pro návrh nových ploch pro bydlení (potřeby zastavitelných ploch), také pro posouzení technické infrastruktury sídel a eventuální zhodnocení dopadů na sociální infrastrukturu.**

**Požadavek vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch** vycházel (do r. 2018, tj. do novely stavebního zákona) především z konkrétního textu stavebního zákona – znění § 55 odst. 3 stavebního zákona: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ **Po novele pak dle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit „pouze“ na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.** Jinými slovy řečeno, prokázání nemožnosti využít již vymezených zastavitelných ploch „odpadlo“. Problémem jistě byla a je skutečnost, že pozemky vymezené v územním plánu jsou reálně zastavitelné pouze s určitou pravděpodobností. To pak vede v konečné bilanci mnohdy ke **zkreslujícímu – zjednodušenému porovnání potřeby bytů (rodinných domů) a kapacity navrhovaných ploch pro bydlení.** Toto zkreslení je možno snížit pouze odhadem tohoto, nakolik je reálná zastavitelnost ploch snižena (například vlivem nepříznivých majetkoprávních vztahů, limitů technické infrastruktury, nevhodné geologické podmínky, apod.). Tento odhad má vždy určitou přesnost (spolehlivost), v dosavadní praxi územních plánů se obvykle neprovádí, vyloučeny

z návrhových ploch jsou většinou pouze evidentně a objektivně prokazatelně nezastavitelné nebo velmi problematicky zastavitelné plochy.

Na vývoj počtu obyvatel v řešeném území měly dlouhodobě vliv tyto hlavní faktory:

- Poloha v zemědělské krajině, avšak s výraznými vazbami na velké město Olomouc
- Podprůměrná velikost obce
- Dlouhodobá kontinuita osídlení (po II. světové válce nedošlo k zásadní obměně obyvatel tak, jako například v pohraničních obcích)
- Stále výraznější preference kvality obytného a životního prostředí

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel v řešeném území byl v minulosti příznivý, mírný pokles počtu obyvatel nastal až po r. 1921. Důsledky druhé světové války nebyly z demografického hlediska významné. V osmdesátých letech minulého století nastal pokles v důsledku migrace obyvatel za levným bydlením do měst. V současné době jsou na vývoji patrné projevy suburbanizace zejména pod vlivem snadnější a rychlejší dopravní dostupnosti z krajského města Olomouce.

Z poznámek pod tabulkou je patrné, že definice počtu obyvatel se dlouhodobě mírně měnily, podobně i u domů byl nejprve zjišťován celkový počet domů, nikoliv počet bytů. Poměrně hrubým (zejména v obcích s vysokým podílem bytových domů), ale zajímavým ukazatelem je počet obyvatel na dům, který dlouhodobě klesá.

**Tab. Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a domů v řešeném území**

| Sčítání v roce                                                             | Počet obyvatel                                     | Počet domů | Obyvatel na dům |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|-----------------|
| 1869                                                                       | 283                                                | 49         | 5,78            |
| 1880                                                                       | 335                                                | 58         | 5,78            |
| 1890                                                                       | 361                                                | 65         | 5,55            |
| 1900                                                                       | 421                                                | 75         | 5,61            |
| 1910                                                                       | 495                                                | 82         | 6,04            |
| 1921                                                                       | 502                                                | 88         | 5,70            |
| 1930                                                                       | 483                                                | 104        | 4,64            |
| 1950                                                                       | 479                                                | 121        | 3,96            |
| 1961                                                                       | 485                                                | 120        | 4,04            |
| 1970                                                                       | 479                                                | 127        | 3,77            |
| 1980                                                                       | 475                                                | 127        | 3,74            |
| 1991                                                                       | 409                                                | 128        | 3,20            |
| 2001                                                                       | 406                                                | 131        | 3,10            |
| 2011                                                                       | 436                                                | 132        | 3,30            |
| 2019                                                                       | 490                                                | x          | x               |
| <b>Poznámky pro rok:</b>                                                   |                                                    |            |                 |
| 1869 - obyvatelstvo přítomné civilní                                       | 1869 až 1950 - celkový počet domů                  |            |                 |
| 1880 až 1950 - obyvatelstvo přítomné                                       | 1961 až 1980 - počet domů trvale obydlených        |            |                 |
| 1961 až 1991 - obyvatelstvo bydlící (tj. hlášené v obci k trvalému pobytu) | 1991, 2001, 2011 - celkový počet domů              |            |                 |
| 2001 - obyvatelstvo bydlící (osoby s trvalým nebo dlouhodobým pobytem)     | 2011- obyvatelstvo obvykle bydlící a obydlené domy |            |                 |

**Při hodnocení výsledků ze sčítání nelze zapomínat, že definitivní výsledky sčítání vycházejí z nové definice obyvatel i obydlených bytů** – podle deklarovaného obvyklého bydliště. Rozdíl mezi průběžnou evidencí obyvatel a podle definitivních výsledků sčítání je v obci malý cca 1-2%, pro bilanci je ho možno zanedbat. Podle údajů obce ze začátku roku 2020 zde žije 496 obyvatel, tzn. počet obyvatel odpovídá údajům ČSÚ (cca 480-490 obyvatel).

Z přísně metodického hlediska nejsou definitivní údaje srovnatelné v časových řadách, problém je i v intercenzálním období, kdy srovnatelné údaje z průběžné evidence obyvatel nejsou dostupné (systém evidence obyvatel v ČR dlouhodobě odolává zásadní modernizaci a zřejmě zůstane u stávajícího přístupu, i když je předmětem značné kritiky obcí, zejména s ohledem na rozpočtové určení daní).

**Tab. č. Vývoj počtu obyvatel v řešeném území od r. 2004 (zdroj: ČSÚ)**

| Rok                                            | stav<br>1.1. | Narození | Zemřelí | Přistěho<br>Valí | Vystěho<br>valí | Přirozená měna =<br>narození-zemřelí | Saldo<br>migrace | Změna<br>celkem |
|------------------------------------------------|--------------|----------|---------|------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| 2001                                           | <b>404</b>   | 5        | 10      | 9                | 4               | -5                                   | 5                | -               |
| 2002                                           | <b>404</b>   | 4        | 5       | 19               | 8               | -1                                   | 11               | 10              |
| 2003                                           | <b>414</b>   | 4        | 4       | 9                | 11              | -                                    | -2               | -2              |
| 2004                                           | <b>412</b>   | 5        | 6       | 9                | 16              | -1                                   | -7               | -8              |
| 2005                                           | <b>404</b>   | 3        | 3       | 6                | 10              | -                                    | -4               | -4              |
| 2006                                           | <b>400</b>   | 2        | 5       | 7                | 5               | -3                                   | 2                | -1              |
| 2007                                           | <b>399</b>   | 6        | 4       | 14               | 8               | 2                                    | 6                | 8               |
| 2008                                           | <b>407</b>   | 2        | 2       | 3                | 3               | -                                    | -                | -               |
| 2009                                           | <b>407</b>   | 5        | 2       | 13               | 4               | 3                                    | 9                | 12              |
| 2010                                           | <b>419</b>   | 2        | 4       | 19               | 7               | -2                                   | 12               | 10              |
| 2011                                           | <b>439</b>   | 5        | 4       | 14               | 10              | 1                                    | 4                | 5               |
| 2012                                           | <b>444</b>   | 6        | 6       | 12               | 7               | -                                    | 5                | 5               |
| 2013                                           | <b>449</b>   | 4        | 4       | 8                | -               | -                                    | 8                | 8               |
| 2014                                           | <b>457</b>   | 1        | 2       | 7                | 4               | -1                                   | 3                | 2               |
| 2015                                           | <b>459</b>   | 2        | 5       | 7                | 15              | -3                                   | -8               | -11             |
| 2016                                           | <b>448</b>   | 1        | 7       | 24               | 11              | -6                                   | 13               | 7               |
| 2017                                           | <b>455</b>   | 5        | 2       | 6                | 2               | 3                                    | 4                | 7               |
| 2018                                           | <b>462</b>   | 4        | 3       | 20               | 9               | 1                                    | 11               | 12              |
| 2019                                           | <b>474</b>   | 7        | 3       | 15               | 6               | 4                                    | 9                | 13              |
| 2020                                           | <b>(493)</b> | -        | -       | -                | -               | -                                    | -                | -               |
| <b>Průměr</b>                                  |              | 4        | 4       | 11               | 8               | 0                                    | 3                | 3               |
| Oprava s ohledem na výsledky sčítání 2011 = 10 |              |          |         |                  |                 |                                      |                  |                 |

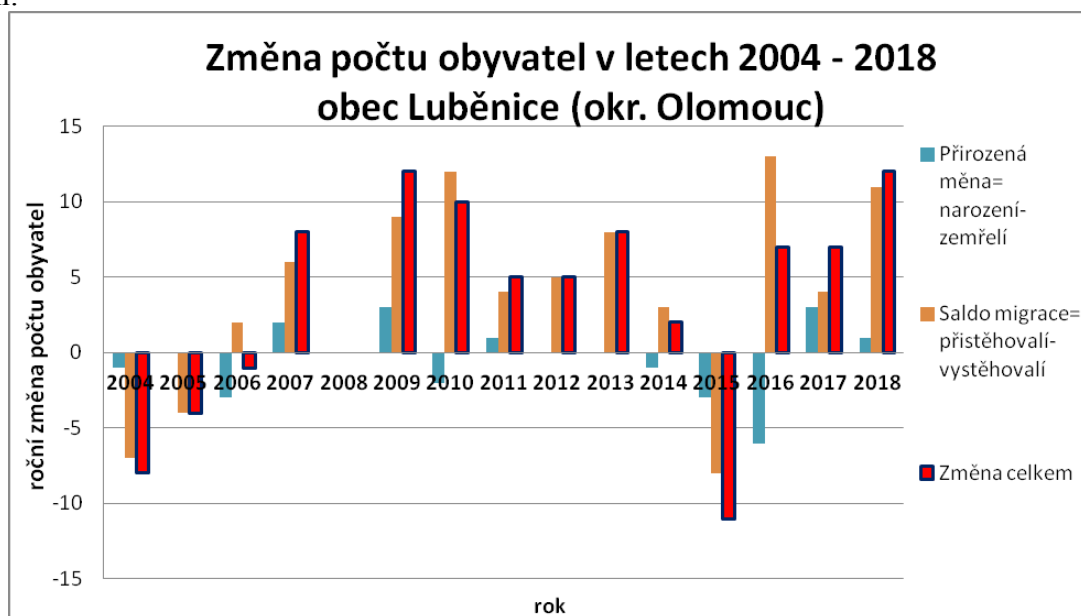
Podle posledních údajů ČSÚ bylo k 31.12.2019 v obci 487 obyvatel. Dle sdělení obce je k datu 1.1.2020 v obci evidovaných již cca 493 obyvatel a další osoby se mají přihlásit v průběhu roku, po kolaudaci nově dokončených rodinných domů. Vývoj počtu obyvatel v obci je možné z hlediska obecných demografických podmínek považovat za **velmi příznivý** (kladné saldo migrace a i pozitivní vývoj přirozenou měnou). V jednotlivých letech sice dochází ke značným výkyvům, to je však ovlivněno i relativně malou velikostí obce.

**Tab. Počet obyvatel a věková struktura - srovnání s ČR**

(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

|                   |              | Celkem<br>obyvatel | Muži         | Ženy         | 0-14 let     | 15-64 let    | 65+let       |
|-------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Luběnice</b>   | <b>Počet</b> | <b>436</b>         | <b>218</b>   | <b>218</b>   | <b>62</b>    | <b>295</b>   | <b>77</b>    |
|                   | <b>Podíl</b> | <b>100,0%</b>      | <b>50,0%</b> | <b>50,0%</b> | <b>14,2%</b> | <b>67,7%</b> | <b>17,7%</b> |
| SO ORP<br>Olomouc | Počet        | 161 641            | 77 495       | 84 146       | 23 134       | 112 832      | 25 173       |
|                   | Podíl        | 100,0%             | 47,9%        | 52,1%        | 14,3%        | 69,8%        | 15,6%        |
| Olomoucký kraj    | Počet        | 628 427            | 305 526      | 322 901      | 90 398       | 434 573      | 101 647      |
|                   | Podíl        | 100,0%             | 48,6%        | 51,4%        | 14,4%        | 69,2%        | 16,2%        |
| ČR                | Počet        | 10 436 560         | 5 109 766    | 5 326 794    | 1 488 928    | 7 267 169    | 1 644 836    |
|                   | Podíl        | 100,0%             | 49,0%        | 51,0%        | 14,3%        | 69,6%        | 15,8%        |

**Věková struktura obyvatel** Luběnic není příznivá. Podíl dětí (věkové skupiny 0-14 let) je průměrný – 13,3 % (r. 2011) ve srovnání s průměrem ČR, ale i okolním regionem. Relativně ještě méně příznivé zastoupení vykazuje podíl obyvatel v poproduktivním věku. Dlouhodobě se obec nevyhne procesu stárnutí obyvatel, pozitivem je však kladné saldo migrace (do obce migrují mladé rodiny s dětmi). Stárnutí obyvatel – nepříznivý vývoj věkové struktury se promítá do poklesu potřeb školských zařízení a naopak růstu poptávky po sociálně zdravotních zařízeních (týká se především oblasti komunitního plánování). Zde je však nutno připomenout, že rozsah poptávky zejména po sociálních službách závisí na nastavení sociálního systému a stavu sociální soudržnosti obyvatel území.



**Tab. Počet obyvatel a věková struktura – vývoj v posledních letech**

(zdroj: ČSÚ, index stáří – počet osob 65+ na 100 dětí 0-14 let)

|                                                                     | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Počet obyvatel                                                      | 459         | 448         | 455         | 462         | 474         |
| Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let na celkovém počtu obyvatel (%)    | <b>13,1</b> | <b>12,1</b> | <b>12,5</b> | <b>13,0</b> | <b>13,3</b> |
| Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let                                   | 60          | 54          | 57          | 60          | 63          |
| Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%) | <b>19,8</b> | <b>19,4</b> | <b>20,0</b> | <b>21,0</b> | <b>21,3</b> |
| Počet obyvatel ve věku 65 a více let                                | 91          | 87          | 91          | 97          | 101         |
| Index stáří                                                         | 151,7       | 161,1       | 159,6       | 161,7       | 160,3       |
| <b>SROVNÁNÍ PRŮMĚR ČR</b>                                           |             |             |             |             |             |
| Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let (%)                               | 15,2        | 15,4        | 15,6        | 15,7        | 15,9        |
| Podíl obyvatel ve věku 65 a více let (%)                            | 17,8        | 18,3        | 18,8        | 19,2        | 19,6        |
| Index stáří                                                         | 117,1       | 118,8       | 120,5       | 122,3       | 123,3       |

Předchozí prognóza vývoje počtu obyvatel v obci (provedená v návrhu územního plánu s daty roku 2013) předpokládala růst na **cca 470 až 500 obyvatel do r. 2028**, skutečný vývoj byl však příznivější (tento počet obyvatel byl již prakticky dosažen a z předchozích podkladů je patrná tendence k dalšímu růstu). **Pro návrhové období územního plánu (cca do roku 2034-2035) je možno předpokládat v řešeném území další pokračující růst na úroveň cca 560 až 600 bydlících obyvatel.** Uvažovaný vývoj je podmíněný udržením vysoké atraktivity bydlení v řešeném území a reálnou nabídkou připravených - dostupných stavebních pozemků. Významnou podmínkou je i stabilizace nabídky pracovních míst v obci (služeb) a především v regionu pohybu za prací (Olomoucko).

## HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY ROZVOJE

Podle definitivních výsledků sčítání z roku 2011 bylo v Luběnicích 208 ekonomicky aktivních obyvatel. Nezaměstnanost byla pod průměrem ČR.

**Tab. Ekonomická aktivita obyvatel a nezaměstnanost - srovnání s krajem a ČR**

(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, vlastní výpočty)

|                 |              | <b>Celkem obyvatel</b> | <b>Ekonomicky aktivní celkem</b> | <b>Ekonomicky aktivní - zaměstnaní</b> | <b>Nezaměstnanost</b> |
|-----------------|--------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Luběnice</b> | <b>Počet</b> | <b>436</b>             | <b>208</b>                       | <b>191</b>                             | <b>17</b>             |
|                 | <b>Podíl</b> | <b>100,0%</b>          | <b>47,7%</b>                     | <b>43,8%</b>                           | <b>8,2%</b>           |
| SO ORP Olomouc  | Počet        | 161 641                | 81 976                           | 73 946                                 | 8 030                 |
|                 | Podíl        | 100,0%                 | 50,7%                            | 45,7%                                  | 9,8%                  |
| Olomoucký kraj  | Počet        | 628 427                | 303 992                          | 268 013                                | 35 979                |
|                 | Podíl        | 100,0%                 | 48,4%                            | 42,6%                                  | 11,8%                 |
| ČR              | Počet        | 10 436 560             | 5 080 573                        | 4 580 714                              | 499 859               |
|                 | Podíl        | 100,0%                 | 48,7%                            | 43,9%                                  | 9,8%                  |

Pokud srovnáme data z celostátního sčítání, tak v roce 2001 vyjíždělo za prací 129 osob mimo obec, v roce 2011 byla deklarovaná srovnatelná vyjíždka absolutně nižší - 99 osob, a to i při vyšším počtu obyvatel (ekonomicky aktivních obyvatel). Na první pohled to dokumentuje klesající závislost obce na pracovních místech v okolí, v úvahu je však potřeba vzít i spolehlivost těchto údajů. Počet pracovních míst v řešeném území je k datu roku 2019 odhadován asi na cca 110, především ve službách, drobném podnikání a zemědělské výrobě (z toho cca 55 zaměstnanců).

**Tab. Pohyb za prací a do škol v řešeném území**

(zdroj: ČSÚ, definitivní výsledky sčítání 2011)

|                    |                           |                        | Celkem |
|--------------------|---------------------------|------------------------|--------|
| Vyjíždějící celkem |                           |                        | 145    |
| v tom              | vyjíždějící do zaměstnání |                        | 99     |
|                    | v tom                     | v rámci obce           | 1      |
|                    |                           | do jiné obce okresu    | 89     |
|                    |                           | do jiného okresu kraje | 7      |
|                    |                           | do jiného kraje        | 2      |
|                    |                           | do zahraničí           | -      |
|                    | vyjíždějící do škol       |                        | 46     |
|                    | v tom                     | v rámci obce           | -      |
| mimo obec          |                           | 46                     |        |

Úroveň nezaměstnanosti v řešeném území v posledních letech výrazně klesla, problémem je spíše nižší průměrná úroveň mezd a ohrožení zvýšením nezaměstnanosti v době celospolečenské krize.

**Tab. Srovnání vývoje nezaměstnanosti v posledních letech (zdroj: ČSÚ, MPSV ČR)**

| Řešené území – rok                                            | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%)</b>            | <b>6,7</b> | <b>4,9</b> | <b>2,9</b> | <b>2,3</b> | <b>2,3</b> |
| Počet uchazečů o zaměstnání – dosažitelní                     | 21         | 15         | 9          | 7          | 7          |
| Počet uchazečů o zaměstnání celkem                            | 23         | 15         | 10         | 7          | 8          |
| <b>Srovnání - podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%)</b> |            |            |            |            |            |
| <b>ČR</b>                                                     | <b>7,7</b> | <b>6,6</b> | <b>5,6</b> | <b>4,3</b> | <b>3,2</b> |

Řešení hospodářských problémů je v rámci nástrojů územního plánování limitované. Návrhy nebo změny územního plánu by měly vést k posilování předpokladů pro podnikání, tj. rozšíření technické infrastruktury i ploch pro podnikání, ale i ke stabilizaci a k optimalizaci funkčního využití ploch. Přitom však nelze zapomenout ani na hledání dalších možností intenzifikace využití ploch pro

podnikání, včetně přihlédnutí k širším podmínkám regionu (rozvoji a vzniku podnikatelských zón v regionu, které nabídku ploch pro podnikání a pracovních příležitostí dále posílí). **Rozvoj podnikání v obci je nutno skloubit především se základní funkcí obce v systému osídlení – funkcí bydlení, která je v současnosti prvotní a zásadní.**

*Odůvodnění:*

*V návrhu územního plánu je navržena přestavbová plocha P3 pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD), čímž jsou vytvořeny územní podmínky pro hospodářský rozvoj obce. Je zachována plocha výroby (VL). Nové plochy záborů půdy pro výrobu a skladování tím nevznikají, záměrem je vytvoření podmínek pro žádoucí opětovné využití bývalého zemědělského areálu. Stanovenými podmínkami pro využití území je dána možnost nejen výrobě zemědělské, ale i průmyslové a řemeslné včetně služeb. S ohledem na ochranu kvality obytného prostředí jsou vyloučeny činnosti s negativním vlivem na pohodu bydlení a kvalitu prostředí, např. je regulována možnost zpracování odpadů vč. bioodpadu, provoz bioplynové stanice nebo komerční kompostárny (obtěžující zápachem), apod. Přípustná je v plochách TI, VL, VD pouze obecní kompostárna, tj. zpracování biomasy kompostováním v souvislosti se zpracováním biologicky rozložitelného odpadu vyprodukovaného na území obce (komunální bioodpad). Přitom jsou zohledněny relativně větší prostorové možnosti plochy pro uložení bioodpadu a tím i zachování větší vzdálenosti obecní kompostárny od obytného území. Zpracování kompostu se předpokládá pouze z vlastního bioodpadu produkovaného v obci z údržby veřejné zeleně (ořezy větví, keřů, štěpka, pokosená tráva), případně zeleně ze soukromých zahrad občanů obce.*

*Využití plochy VD, VL, pro komerční zpracování odpadu produkovaného i mimo obec (např. kompostování větších objemů bioodpadu dováženého ze zdrojů mimo obec, nakládání s odpady, zpracování odpadů, apod.) je podmíněno dodržením kvality životního prostředí a pohody bydlení, zpracováním a skladováním odpadu pouze v uzavřených halách nebo kontejnerech, výsadbou pásu ochranné zeleně okolo ploch využívaných ke skladování odpadů a k nakládání s odpady, ap. - viz stanovené podmínky.*

*Dle posledních údajů obce je zájem investorů na využití plochy pro provozování nákladní dopravy směřující do sousední obce Lutín a dále na nejbližší nájezdy na dálnici D46 / E462 (nájezd č.33 v Olšanech u Prostějova, nájezd č. 37 v Hněvotíně), tím je zajištěno, že provoz zásobování a dopravy areálu VD, VL bude probíhat výhradně směrem mimo zastavěné území obce Luběnice tak, že nebude nadměrně obtěžovat hlukem a dalšími negativními vlivy obytné území. V tomto smyslu jsou stanoveny také podmínky využití plochy VD, kde stejně jako u plochy VL nesmějí negativní vlivy překročit hranice vymezené výrobní plochy.*

*Podmínky pro využití území jsou stanoveny tak, že v plochách bydlení smíšeného obytného venkovského (SV) je ponechána možnost pro rozvoj drobného podnikání i služeb; v plochách bydlení venkovské (BV) je umožněn rozvoj občanského vybavení.*

## PODMÍNKY PRO ROZVOJ BYDLENÍ

**Počet obvykle obydlených bytů v řešeném území je pro rok 2019 odhadován na cca 160, v obci nejsou bytové domy.** Podle definitivních výsledků sčítání v roce 2011 bylo v obci 169 obydlených bytů. Značný rozsah – 22 bytů vykazovaly **trvale neobydlené byty**, signalizující rezervy v intenzitě využití bytového fondu. Některé starší nemovitosti, hospodářské dvory a stavení, byly v posledních letech rekonstruovány, obnovovány (například probíhající obnova objektu na pozemku parc.č. 354 a 355 v ploše bydlení SV na návsi). V obci je cca 8 objektů individuální rekreace, zahradních chat a jiných obyvatelných objektů "druhého" bydlení. **Celkový rozsah druhého bydlení (jehož hlavní část tvoří tzv. neobydlené byty) je odhadován na cca 30 jednotek druhého bydlení.**



**Tab. Bydlení v obci - srovnání s ČR**

(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – def. výsledky, podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

|                 | Obyvatel celkem | Obydlené domy | Obydlené byty | zalidněnost bytů | bytů/dům    |
|-----------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|-------------|
| <b>Luběnice</b> | <b>436</b>      | <b>132</b>    | <b>169</b>    | <b>2,58</b>      | <b>1,28</b> |
| SO ORP Olomouc  | 161 641         | 25 479        | 64 640        | 2,50             | 2,54        |
| Olomoucký kraj  | 628 427         | 118 882       | 243 624       | 2,58             | 2,05        |
| ČR              | 10 436 560      | 1 800 075     | 4 104 635     | 2,54             | 2,28        |

**Tab. Bytový fond ( SLDB, r. 2011, definitivní výsledky, podle obvyklého bydliště)**

| Byty                                      | Byty celkem | z toho             |                   | Počet osob |                           |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|------------|---------------------------|
|                                           |             | v rodinných domech | v bytových domech | celkem     | z toho v rodinných domech |
| Byty celkem                               | 191         | 189                | -                 | 435        | 434                       |
| obydlené                                  | 169         | 168                | -                 | 435        | 434                       |
| z toho právní důvod užívání bytu:         |             |                    |                   |            |                           |
| ve vlastním domě                          | 144         | 144                | -                 | 384        | 384                       |
| v osobním vlastnictví                     | -           | -                  | -                 | -          | -                         |
| nájemní                                   | 2           | 2                  | -                 | 4          | 4                         |
| družstevní                                | -           | -                  | -                 | -          | -                         |
| z toho v domech s materiálem nosných zdí: |             |                    |                   |            |                           |
| z kamene, cihel, tvárníc                  | 126         | 126                | -                 | 346        | 346                       |
| ze stěnových panelů                       | -           | -                  | -                 | -          | -                         |
| neobydlené                                | 22          | 21                 | -                 | x          | x                         |
| z toho důvod neobydlenosti:               |             |                    |                   |            |                           |
| změna uživatele                           | -           | -                  | -                 | x          | x                         |
| slouží k rekreaci                         | 2           | 2                  | -                 | x          | x                         |
| přestavba                                 | 4           | 4                  | -                 | x          | X                         |
| nezpůsobilé k bydlení                     | 2           | 2                  | -                 | x          | X                         |

Předběžné výsledky sčítání z roku 2011 přinesly pouze údaje o obydlích bytech, kde je hlášena minimálně 1 trvale bydlící osoba. Počet těchto trvale obydlích bytů nezahrnuje všechny (obvykle) obydlích byty. Zpřesnění představují definitivní výsledky sčítání, které i s ohledem na metodiku Evropské unie přechází k evidenci obvykle obydlích bytů (hlavního = prvního bydlení). Počet obvykle obydlích bytů (první bydlení) a počet jednotek druhého bydlení byl pro výchozí rok bilance územního plánu - rok 2019 odhadnut na základě nové bytové výstavby, ale i databáze RSO (registru sčítacích obvodů, ČSÚ).

V období 2001 - 2011 bylo v obci dokončeno 14 bytů. Podle výsledků sčítání bylo v období 2001 – 2011 vystavěno nebo rekonstruováno 23 bytů. Intenzita bytové výstavby v obci je **nadprůměrná**, mírně narostla v posledních letech (v letech **2012 až 2018** bylo v obci dokončeno 15 bytů). V obci existuje značný zájem o bytovou výstavbu od stavebníků i z okolního regionu (zájem o bydlení v obci mají nejen místní "rodáci").

**Tab. Nová bytová výstavba v posledních letech (zdroj: ČSÚ)**

| Rok            | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| dokončené byty | 0    | 0    | 3    | 0    | 0    | 2    | 2    | 1    | 4    | 1    | 1    |
| Rok            | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| dokončené byty | 1    | 0    | 2    | 3    | 0    | 5    | 4    | x    | x    | x    | x    |

Očekávaný rozsah nové bytové výstavby během období očekávané platnosti územního plánu (cca 15 let) bude ovlivněn těmito trendy (viz také následující bilanční tabulka):

- Odpad bytového fondu v rozsahu asi 0,2% z výchozího počtu bytů ročně, přitom často nepůjde o fyzický odpad (demolice), ale spíš o slučování bytů, nebo převod na druhé bydlení apod., celkem **cca 5 bytů**.
- Neustálé **zmenšování průměrné velikosti domácnosti** (růst podílu jednočlenných domácností důchodců, rozvedených a samostatně žijících osob apod.). Okrajovým faktorem je i možné snížení rozsahu soužití domácností. Růst soužití domácností, který probíhá v posledních letech, není možno považovat (především ve vesnické zástavbě) za jednoznačně negativní proces. Dochází tím jak k efektivnějšímu využívání obytných kapacit, tak i k posilování sociální soudržnosti obyvatel (zejména na úrovni vlastních rodin) – **cca 12 bytů** (při stagnaci počtu obyvatel).
- Změna počtu obyvatel, tj. očekávaný růst počtu obyvatel vyvolá potřebu cca **20-25 bytů**.

**Tab. Bilance potřeby bytů**

|                                                                             |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| Obyvatel s obvyklým pobytem                                                 | r.2011      | 436   |
| Obyvatel s trvalým pobytem                                                  | r.2011      | 440   |
| Počet obyvatel v bytech                                                     | r.2011      | 435   |
| Obyvatel v bytech (podíl v %)                                               | r.2011      | 99,8% |
| Byty celkem                                                                 | r.2011      | 191   |
| Byty obvykle obydlené                                                       | r.2011      | 169   |
| Byty neobydlené                                                             | r. 2011     | 22    |
| Obyvatel celkem podle ČSÚ k 31.12.                                          | r.2018      | 474   |
| Obyvatel v bytech (stejný podíl v % jako v r.2011)                          | r.2018      | 473   |
| Bytů celkem                                                                 | r.2018      | 197   |
| Byty obydlené                                                               | r.2018      | 148   |
| Byty neobydlené                                                             | r. 2018     | 49    |
| Oprava obydlené byty                                                        | r.2019      | 160   |
| Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt                                    | r.2011      | 2,57  |
| Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt                                    | r.2018      | 3,20  |
| Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt                                    | r.2018      | 2,96  |
| Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt (výhled)                           | r.2033      | 2,73  |
| Obyvatel v současných bytech                                                | r.2033      | 437   |
| Obyvatel v nových bytech při stagnaci počtu obyvatel                        | r.2033      | 36    |
| Potřeba bytů vlivem poklesu zalidněnosti bytů (při stagnaci počtu obyvatel) | r.2019-2033 | 12    |
| Odpad obydlených bytů v % výchozího stavu ročně                             | r.2019-2033 | 0,20% |
| Potřeba bytů vlivem odpadu bytů (při stagnaci počtu obyvatel)               | r.2019-2033 | 5     |
| Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel -celkem                          | r.2019-2033 | 17    |
| Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel                                  | ročně cca   | 1,1   |
| Změna počtu obyvatel v bytech                                               | r.2011-2019 | 38    |
| Změna počtu obyvatel v bytech                                               | r.2019-2033 | 63    |
| Potřeba bytů vyvolaná změnou počtu obyvatel                                 | r.2019-2033 | 21    |
| Celkem potřeba bytů pro předpokládaný vývoj                                 | r.2019-2033 | 38    |
| Celkem                                                                      | ročně cca   | 2,5   |
| Počet obyvatel mimo byty                                                    | r.2033      | 1     |
| Obyvatel celkem                                                             | r.2033      | 537   |

**Tabulka je bilancována na růst počtu obyvatel podobný jako v předchozím období (po roce 2011). U další souhrnné bilance v následující tabulce je výhledový počet obyvatel uvažován s malou rezervou (tj. 560 v roce 2034). Záměrná rezerva počtu obyvatel v prognóze vychází z předpokladu, že územní plán by neměl vytvářet "úzké místo" v rozvoji obce, prognóza by měla být reálná, ale současně mírně optimistická. Na základě tohoto odborného odhadu je předpokládána realizace celkem cca 40-45 bytů v nejbližších 15 letech. **Potřeba nových rozvojových ploch je odhadována pro cca 40 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu.** Možnosti intenzifikace stávající zástavby jsou omezené (zejména s ohledem na formu zástavby, částečně i s ohledem na makroekonomické podmínky – nízké zdanění nemovitostí). Do řešeného území mohou směřovat zájmy jednotlivých investorů z regionu (individuální bytová výstavba) i zájmy realitních firem (realizace většího obytného celku, zainvestování pozemků k prodeji jednotlivým stavebníkům, ap.). Zda však bude nová výstavba skutečně realizována, závisí na reálné dostupnosti pozemků (nabídnutí na trhu), jejich ceně, na celkové ekonomické situaci apod. Z uvedeného důvodu je doporučeno vymezit dostatečný "převís" rozvojových ploch, nebo alespoň výrazné plošné rezervy pro novou obytnou zástavbu (až 50% potřeby ploch).**

**Tab. Bilance vývoje počtu obyvatel a bytů**

| obec-část obce | Obyvatel |      | Obydlených bytů<br>(první bydlení) |         | Úbytek obydlí bytů |
|----------------|----------|------|------------------------------------|---------|--------------------|
| Rok            | 2020     | 2034 | 2020                               | 2034    | do r. 2034         |
| Luběnice       | cca 500  | 560  | cca 170                            | cca 210 | 5                  |

| rok - ukazatel | Nových bytů do r.2034 - odhadovaná potřeba |                         |             | Druhé bydlení     |               |
|----------------|--------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------|---------------|
|                | v bytových domech (BD)                     | v rodinných domech (RD) | plocha [ha] | obytných jednotek |               |
| obec-část obce |                                            |                         | BD          | RD                | r.2020 r.2034 |
| Luběnice       | 0                                          | 45 (40)                 | 0           | cca 4,8 ha        | 30 33-35      |

V závorce jsou uvedeny potřebné počty bytů na nových plochách. Mírný nárůst druhého bydlení je předpokládán z úbytku obydlí bytů (jejich formálního odpadu). Bilance potřebné výměry pozemku bydlení pro 1RD na nových plochách vymezených územním plánem se zahrnutím nezbytných veřejných prostranství je odhadována na cca 1 200 m<sup>2</sup>. Odhadovaná potřeba nových ploch = 40 RD \* 1 200 m<sup>2</sup> = 48 000 m<sup>2</sup> = 4,8 ha nových ploch bydlení.

*Odůvodnění: V územním plánu jsou navrženy zastavitelné a přestavbové plochy bydlení o celkové výměře  $Z = 5,04 + P = 0,49 = 5,53$  ha, přičemž odhadovaná potřeba činí cca 4,8 ha. Přitom část vymezených zastavitelných a přestavbových ploch bydlení je územním plánem určena pro plochy ZS-zeleň soukromá a vyhrazená, která může obsahovat například oplocenou zahradu rodinného domu, ale nelze v ní umístit samotnou stavbu rodinného domu. Pro uspokojení poptávky ploch pro bydlení by tedy bylo vhodné při příští změně ÚP navrhnout větší rozsah rozvojových ploch BV a SV tak, aby nabídka ploch zahrnovala i přiměřený (alespoň 50 %) "převís" nabídky nad očekávanou poptávkou. Toho lze dosáhnout například využitím vymezených územních rezerv a jejich převedením do zastavitelných ploch.*

*Vzhledem k relativně rychlému růstu počtu obyvatel obce v posledních letech je upřednostněna koncepce pozvolného růstu počtu obyvatel tak, aby další rychlý přírůstek počtu obyvatel nezpůsobil větší problémy v nárocích na vybudování dalších částí dopravní a technické infrastruktury nebo občanské vybavenosti (např. omezená kapacita ČOV na daný počet EO, prodloužení kanalizačního řádu do nových lokalit, vyřešení omezujících majetkoprávních vztahů v plochách pro bydlení, jejichž využití je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci a zpracováním územní studie, potřeba školských zařízení, ap.). Proto je územním plánem navržen pouze velmi **mírný bilanční převís nabídky ploch pro bydlení ve výši cca 15 %** (viz podrobnější vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v kap.h).*

## VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI VZTAHU ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek – jednotlivých pilířů je významným podkladem pro **objektivizaci koncepce rozvoje obce**. Například špatný stav životního prostředí by měl být omezením pro rozvoj aktivit dále poškozujících životní prostředí, špatný stav hospodářských podmínek území by měl vést k hledání možností zlepšení těchto podmínek (např. posílení ploch pro podnikání, zlepšení infrastrukturní vybavenosti). Přitom je potřeba vnímat specifika jednotlivých pilířů a jejich složek, zejména nakolik jsou ovlivnitelná řešením územního plánu.

Pro hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje dotýkající se řešeného území jsou aktuálním výchozím dokumentem Územně analytické podklady Olomouckého kraje. K hodnocení je zde přístupováno na úrovni obcí se škálou 3 až -3 (celkem 6 hodnot, „nulová“ střední hodnota není použita), s doplněním vymezení vyhovujících a nevyhovujících oblastí. Pro celkové hodnocení vyváženosti vlastního řešeného území je potřeba použít i aktualizované Územně analytické podklady SO ORP Olomouc a vlastní doplněná či aktualizovaná zjištění územního plánu.

V rámci ÚAP SO ORP Olomouc je řešené území hodnoceno podle metodiky MMR v kategorii 2b, tj. s nevyváženými podmínkami hospodářského pilíře. V pozdější aktualizaci byl jako nevyvážený hodnocen i pilíř životního prostředí. V následující tabulce je proveden převod na srovnatelné hodnoty s krajskými ÚAP. I přes určitá časová omezení tohoto srovnání by mělo být hodnocení podobné. Rozpory by neměly být zásadní, přitom s ohledem na použité měřítko ÚAP by menší rozpory měly být mezi ÚAP SO ORP než mezi ÚAP kraje a vlastním upřesněním výstupů územního plánu.

Tab. Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území podle jednotlivých zdrojů

| Pilíř-podmínky                        | ÚAP<br>Ol. kraje<br>2. aktual.<br>r. 2011 | ÚAP<br>Ol. kraje<br>2. aktual.<br>r. 2017 | ÚAP<br>SO ORP<br>Olomouc,<br>2. aktual.<br>r. 2012 | ÚAP<br>SO ORP<br>Olomouc,<br>4. aktual.<br>r. 2016 | Vlastní<br>hodnocení<br>územního<br>plánu<br>r. 2012 | Vlastní<br>hodnocení<br>územního<br>plánu<br>r. 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Životní prostředí</b>              | 2<br>vyhovující                           | 2<br>vyhovující                           | (+)<br>dobrý stav                                  | (+)<br>dobrý stav                                  | 1<br>spíše<br>vyhovující                             | 1<br>spíše<br>vyhovující                             |
| <b>Hospodářské<br/>podmínky území</b> | 1<br>spíše<br>vyhovující                  | 1<br>spíše<br>vyhovující                  | (-)<br>špatný stav                                 | (-)<br>špatný stav                                 | -1<br>spíše<br>nevyhovující                          | -1<br>spíše<br>nevyhovující                          |
| <b>Soudržnost<br/>obyvatel území</b>  | 2<br>vyhovující                           | 2<br>vyhovující                           | (+)<br>dobrý stav                                  | (+)<br>dobrý stav                                  | 2<br>vyhovující                                      | 2<br>vyhovující                                      |

Při podrobnějším srovnání je patrné, že se analytické podklady výrazněji neliší od vlastního hodnocení územního plánu. Takováto „shoda“ hodnocení je pozitivní, není však příliš obvyklá. S ohledem na funkci obce ve struktuře osídlení (především bydlení a rekreace) a na přírodní podmínky obce je předpokladem udržitelnosti rozvoje řešeného území vytvoření podmínek pro další rozvoj těchto dvou základních funkcí. **Posílení hospodářského rozvoje je vhodné hledat zejména v rámci širšího regionu.** S tímto závěrem byla upřesněna územně plánovací koncepce rozvoje řešeného území obce prostřednictvím územního plánu. Z uvedeného vyplývá, že **primárním záměrem koncepce rozvoje obce je posílení obytné a částečně i rekreační funkce obce při současné minimalizaci negativních dopadů na pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí.** Optimalizaci zbývajících součástí udržitelného rozvoje území - hospodářský pilíř - je nutno řešit v rámci širšího regionu, tj. s vazbou na krajské město Olomouc a okolní větší obce. Přitom posílení nebo spíše upevnění a stabilizace hospodářského pilíře v rámci regionu je

nezbytným předpokladem dalšího přiměřeného a udržitelného rozvoje obce. Územní plán Luběnice však nemá efektivní nástroje umožňující pozitivně ovlivnit podmínky hospodářského rozvoje regionu, může pouze upozornit na závislost udržitelného rozvoje obce a jeho vyváženosti na hospodářské politice Olomouckého kraje.

*Odůvodnění: Obytná funkce území je posílena návrhem zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení v rozsahu 5,53 ha.*

*Rekreační funkce obce je posílena návrhem a doplněním samostatných cyklostezek nebo chodníků lemovaných alejemi - zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) Z9, Z10, Z11, zastavitelných ploch veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ) Z13, Z14, ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) uvnitř zastavěného území i vně zastavěného území, ploch zeleně smíšené nezastavěného území (NS) p-přírodní, r-rekreační nepobytová, z-zemědělská, ploch přírodních (NP) v rozsahu skladebných prvků lokálního ÚSES).*

*Pro hospodářský rozvoj na území obce je navržena přestavbová plocha P3 pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba VD, dále je vymezena stabilizovaná plocha pro lehký průmysl VL. Minimalizace dopadů na životní prostředí a zejména na bydlení je zajištěna stanovenými podmínkami využití těchto výrobních ploch se specifikací přípustného či podmíněně přípustného a nepřípustného využití tak, aby bylo možné v procesu rozhodování o budoucích změnách v území zamezit znehodnocení kvality životního prostředí a pohody bydlení, které jsou pro obec prioritní hodnotou, kterou je nutno dlouhodobě chránit.*

## OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

(II.A. Koordinační výkres)

### OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH, URBANISTICKÝCH A KULTURNÍCH HODNOT

V řešeném území se vyskytují:

• **Památky místního významu** jsou považovány za kulturní hodnoty území; jsou jimi např. historicky a kulturně hodnotné stavby, památníky, kříže, kapličky, a další drobné sakrální i profánní stavby a objekty, které dotvářejí charakter místa, vytvářejí a uchovávají paměť krajiny. V řešeném území jsou evidovány - viz zákres ve výkrese:

1 - kaple Panny Marie Pomocné (pol. 18. stol.)

2 - socha sv. Jana Nepomuckého (1862); na návsi, u kaple Panny Marie, p.č. 255/1

3 - socha Madony s dítětem (1899); na návsi, u kaple Panny Marie, p.č. 255/1

4 - pomník obětem 1. sv. války (1970); na návsi, p.č. 255/1

5 - kamenný kříž (1857); na návsi, p.č. 257/4

6 - socha Panna Marie Loudské (1890); na konci obce, u silnice do Ratají, p.č. 256

7 - kamenný kříž (1858); západně od obce, v polích, p.č. 130/34

8 - kamenný kříž (1877); za obcí, u silnice do Ratají, p.č. 261/1

9 - kamenný kříž; za obcí u polní cesty do Těšetic, p.č. 263

10 - arkádové náspí (1888), p.č. 21

11 - arkádové náspí, p.č. 29/1

12 - arkádové náspí, p.č. 63

13 - rodný dům Josefa Sekaniny, č.p. 49; (Ing. Josef Sekanina (1890 - 1942) - Přednosta telegrafního a poštovního úřadu Olomouce, za II. světové války popraven gestapem)

14 - dům Jana Bundila, č.p. 118

- **Urbanisticky hodnotná část obce.** Nejstarší část obce - náves s typickou řadovou zástavbou domů a pozemků, které si zachovaly původní historickou parcelaci. V územním plánu jsou označeny jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV), náves jako plochy veřejných prostranství-náves (PV1).

Pro rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou stanoveny územní podmínky tak, aby při změnách v ploše (SV) byla respektována, udržována a rozvíjena pro obec typická urbanistická struktura zástavby vyznačující se typickými proporcemi a velikostí pozemků staveb i tvaroslovím staveb samotných, jejich umístěním na uliční čáře, orientací a uspořádáním vůči veřejnému prostranství ulice, návsi nebo záhumenních cest i vůči sousedním pozemkům, aby byly chráněny a rozvíjeny stávající hodnotné architektonické a urbanistické prvky, aby byla dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě.

- **Území s archeologickými nálezy (UAN):**

- 24-22-17/13; středověké a novověké jádro obce Luběnice; intravilán obce (UAN I)
- 24-22-17/14; Luběnice - Trávníky; pole severovýchodně od intravilánu obce (UAN I)
- 24-22-17/18; Těšetice - Královský kopec, Kubátovo pole; jižně od obce Těšetice, při říčce Blata, nedaleko bývalého vodního mlýna Spálenec (UAN I, významná archeologická lokalita)

UAN I je území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Zbytek území je zařazen do UAN III, kde dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

*Odůvodnění: Podmínky pro ochranu a respektování památek místního významu a architektonicky a urbanisticky hodnotných částí obce jsou územním plánem zajištěny vymezením ploch SV a PV1 s vyššími nároky na respektování dochované historické struktury obce.*

*Území obou archeologických nalezišť situovaných mimo zastavěné území obce jsou respektována, na plochách nalezišť nejsou navrhovány zastavitelné plochy. Archeologické naleziště vymezené na ploše zastavěného "jádrového" území obce je respektováno jako stabilizovaná plocha převážně bydlení (SV), přitom zastavitelné plochy do UAN I zasahují pouze okrajově. Z toho vyplývá, že všichni stavebníci by měli být v rámci řízení o povolení stavby nebo terénních úprav poučeni o tom, že dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, musejí oznámit svůj stavební nebo jiný záměr prováděný v ploše území archeologického naleziště (UAN) na Archeologickém ústavu Akademie věd ČR, Referát archeologické památkové péče (lze on line na e-adrese: oznameni@arup.cas.cz).*

## ORCHRANA PŘÍRODNÍCH A KRAJINÁŘSKÝCH HODNOT

V řešeném území se vyskytují

- **Významný krajinný prvek registrovaný** - letitá hrušková alej lemující silnici z Luběnic do Slatinic. Alej je podle leteckých fotografií prořídlá, staré stromy postupně prosychají, nové výsadby jsou nesystematické. Obnova aleje je dlouhodobou záležitostí, po výsadbě stromů je nutno zapojit následnou péči (zálivka, opora, výchovné ořezy). Otázkou je, nakolik jsou hrušně odolné zasolování půdy ze zimní údržby vozovek, v případě potřeby je možno provádět dosadby z odolnějších druhů ovocných stromů, případně zvolit jiné druhy dřevin pro obnovu aleje.
- **Významné krajinné prvky (VKP) ostatní** – „ze zákona“ - jedná se o stromovou zeleň, lesní porosty, vodní plochy a toky. Na území obce se nenacházejí lesní pozemky. Krajinná zeleň je součástí všech ploch nezastavěného území, sídelní zeleň je součástí všech ploch zastavěného území. Za VKP "ze zákona" jsou považovány i vodní toky – Zlatá Stružka a Blata.
- **Vzrostlá zeleň ve volné krajině** převážně lemuje vodní toky jako břehová zeleň nebo tvoří aleje

podél komunikací, jedná se o dřevinné porosty stromů a keřů. Územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj krajinné zeleně v lánech orné půdy, a to vymezením liniových ploch smíšených nezastavěného území (NS) jako navrhovaných změny v krajině, vymezením ploch přírodních (NP) pro skladebné prvky ÚSES, a vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně (PZ) Z13, Z14.

*Odůvodnění: Registrovaný prvek oboustranné hruškové aleje je vyznačen v koordinačním výkrese. Podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinářských hodnot jsou dány v územním plánu vymezením ploch (NS) s příslušným indexem (zejména NSp-zeleň smíšená nezastavěného území přírodní) určených pro situování stávajících nebo navržených stromových alejí, břehových porostů, vodních toků, případně i vodních ploch, které by mohly ve vhodných přírodních podmínkách vzniknout (např. NSr-zeleň smíšená nezastavěného území rekreační nepobytová, kde by v terénní sníženině mohl vzniknout rybník s funkcí zádržné nádrže, s doplňkovou rekreační nebo rybochovnou funkcí). Pro posílení přírodních a krajinářských hodnot území jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (PZ) Z13, Z14, které jsou určeny zejména pro výsadbu stromových alejí podél komunikací, účelových a polních cest spojujících zastavěná území a podporujících základní prostupnost ze zastavěného území do volné krajiny.*

*Zeleň lemující tok Zlaté Stružky mimo zastavěné území obce je chráněna vymezením ploch přírodní zeleně (NP), která je součástí lokálního územního systému ekologické stability. Pro ochranu vzrostlé zeleně rostoucí podél toku v zastavěném území je vyznačen interakční prvek v trase toku Zlaté Stružky; tento interakční prvek propojuje jednotlivé skladebné prvky ÚSES "vodní" trasou skrze zastavěné území. Interakční prvek nemá parametry ÚSES, jelikož koryto vodního toku je v průtoku sídlem vydlážděno a doprovodná břehová zeleň je součástí udržované sídelní zeleně veřejného prostranství návsi, nejedná se o plochy přírodního charakteru, přesto však mají význam v provázaném systému přírodních, krajinářských a sídelních hodnot území.*

*Zeleň v zastavěném území obce je dále chráněna vymezením ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), která obsahuje zahrady, sady, oplocené pastviny a ostatní ochrannou a užitkovou zeleň obdobného charakteru, dále stanovením podmínek pro využití ploch veřejného prostranství PV a PVI-návsi.*

## OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Zemědělská půda tvoří cca 92 % celkové rozlohy obce. V řešeném území se nacházejí pouze kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Půda I. třídy ochrany převažuje, půda II. třídy ochrany se vyskytuje v severovýchodní části území.

K záborům těchto kvalitních půd dochází v plochách navržených zastavitelných ploch vně vymezeného zastavěného území zejména v jižní a severní části obce - tyto záборы jsou vyhodnoceny v tabulkách a ve výkrese II.C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Záборы zastavitelných ploch bydlení uvnitř zastavěného území nejsou podrobně tabulkově vyhodnocovány, ostatní zastavitelné plochy nad 2 ha nejsou uvnitř zastavěného území navrhovány. Přestavbové plochy bydlení, plochy výroby a skladování, technické infrastruktury, umístěvané v zastavěném území, také nejsou vyhodnocovány jako záборы ZPF.

*Odůvodnění: Celkové záборы kvalitní zemědělské půdy jsou minimalizovány návrhem zastavitelných ploch bydlení mimo zastavěného území pouze v územně minimálním - nezbytném rozsahu. Ostatní plochy bydlení jsou navrženy přednostně uvnitř zastavěného území, na nezastavěných plochách zahrad, jako přestavbová území, ap.*

*Rozvojové plochy pro výrobu a skladování jsou navrženy pouze jako přestavbové v místě neužívaného bývalého areálu zemědělského družstva, tj. bez nároku na nový zábor zemědělské půdy.*

## OCHRANA VOD

Dle Souhrnné zprávy o vývoji jakosti povrchových vod v povodí Moravy ve dvouletí 2011/2012 bylo provedeno hodnocení dle "ČSN 75 7221 Jakost vod – Klasifikace jakosti povrchových vod" na toku Blata ve sledovaném profilu Lutín.

Blata s přítokem Zlaté Stružky v celkovém hodnocení byla zařazena do III. třídy = znečištěná voda, u ukazatelů organického znečištění (tj. horší z ukazatelů BSK<sub>5</sub> a CHSK<sub>Cr</sub>) byla vyhodnocena II. třída jakosti = mírně znečištěná voda, v hodnocení živin (nejhorší z ukazatelů N-NH<sub>4</sub>, N-NO<sub>3</sub> a celkový fosfor) spadá do III. třídy jakosti. V porovnání s dvouletím 2010-2011 se jakost vody nezměnila.

*Odůvodnění: Kvalita povrchové vody je úzce propojená s relativně malým množstvím vody v tocích. Jelikož množství srážek je průměrně nižší, než v jiných oblastech ČR-viz odstavec klimatické podmínky, dosahují měřené hodnoty škodlivin vyšších ukazatelů. Územní plán stanovuje řešit likvidaci odpadních vod nadále výhradně soustavnou oddílnou splaškovou kanalizací, která nahradila dřívější likvidaci odpadních vod jednotnou kanalizací s vyústěním do toku Zlaté Stružky. Oddílná splašková kanalizace je provozována obcí včetně centrální čistírny odpadních vod situované v ploše TI. Vybudováním splaškové kanalizace a likvidací splašků v ČOV jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení kvality vod v tocích.*

*Problematika splachů orné půdy do toků a zanášení toků organickými látkami z polí je územním plánem řešena vymezením ploch smíšených nezastavěného území zemědělských (NSz) zejména v severní části obce, kde trvalé zemědělské kultury (louky, pastviny, trvalé travní porosty) a plochy přírodě blízkých kulturních společenstev mohou účinně snížit splachy orné půdy do toků. Smyvy a splachy půdy a hnojiv lze omezit také správným hospodařením a správnými osevními postupy a plodinami, jejich střídáním, apod. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území přírodních NSp převážně podél komunikací, cyklistických tras a stezek, a také po obvodu zastavitelných ploch a zastavěného území, přispívá k ochranné funkci krajinné zeleně a vytváření přirozených překážek a zábran vodní a větrné erozi.*

## OCHRANA OVZDUŠÍ

Znečištění ovzduší je obvykle nejvýraznějším problémem obcí a jednotlivých sídel z hlediska ochrany životního prostředí. Značný vliv na kvalitu ovzduší v obci mají obvykle "zvláště velké" a "velké" zdroje znečištění v regionu, které jsou však od řešeného území poměrně vzdálené (Olomouc, Přerov, ale i Ostravsko).

V řešeném území má největší negativní vliv na čistotu ovzduší doprava a místní, malé zdroje znečištění. Významnou roli hraje i koncentrace zástavby podél sníženin a cest s omezenou cirkulací vzduchu. Situaci naopak příznivě ovlivňuje plynofikace řešeného území. **Pokud je však v lokálních topeništích spalován odpad, dochází navíc k emitování nebezpečných dioxinů. U vytápění objektů a rodinných domů se na jeho rozvoji obecně projevuje nekoncepční makroekonomická a dotační politika.** Možnosti omezení negativních vlivů dopravy jsou na úrovni obcí poměrně malé (údržba komunikací) a často finančně velmi náročné (zkvalitnění a přeložky komunikací apod.).

V průběhu 90. let 20. století bylo v ČR i v regionu zaznamenáno významné snížení koncentrací škodlivin v přízemních vrstvách atmosféry i emisí vypouštěných ze stacionárních zdrojů. Na celkovém sestupném trendu množství emisí ze zdrojů znečišťování se vedle postupných hospodářských změn výrazně projevila řada opatření ke snížení emisí realizovaných provozovateli zdrojů a postupná změna palivové základny u všech kategorií stacionárních zdrojů. Na druhé straně se stále významněji projevují negativní dopady dopravy na kvalitu ovzduší.

Příznivé obecné tendence vývoje čistoty ovzduší v Olomouckém kraji jsou však ohroženy pod tlakem rozvoje dopravy, průmyslové produkce a v některých případech i chováním domácností (např. reakce domácností na vývoj a nestabilitu cen paliv).



V roce 2004 bylo vydáno Nařízení Olomouckého kraje, kterým se vydává Program ke zlepšení kvality ovzduší Olomouckého kraje (PZKO) a Integrovaný program snižování emisí Olomouckého kraje; program je průběžně aktualizován a vyhodnocován (viz Aktualizace programu ke zlepšení kvality ovzduší na úrovni zóny Olomouckého kraje z roku 2012, Program zlepšování kvality ovzduší Zóna Střední Morava - CZ07, aktualizace 2016, jako součást střednědobé strategie do roku 2020). Tento dokument navazuje na aktualizovaný Národní program snižování emisí České republiky (r. 2007, aktualizace 2015, program do roku 2020 s výhledem do roku 2030, MŽP ČR).

Globálním cílem PZKO je zajistit na celém území zóny Olomouckého kraje kvalitu ovzduší splňující zákonem stanovené požadavky (imisiční limity a cílové imisiční limity) a přispět k dodržení závazků, které Česká republika přijala v oblasti omezování emisí znečišťujících látek do ovzduší (národní emisní stropy). Primárním cílem je dosažení doporučených hodnot emisních stropů stanovených pro Olomoucký kraj zejména pro znečištění prachem (suspendované částice velikostní frakce  $PM_{10}$ ), oxid siřičitý ( $SO_2$ ), oxidy dusíku ( $NO_X$ ), těkavé organické látky (VOC). Na tento program by měly navazovat i místní programy snižování emisí znečišťujících látek na úrovni měst a obcí.

Nejbližší stanice, na které se pravidelně monitorují imisiční situace, se nachází v Olomouci, pro řešené území není dostatečně reprezentativní. Podle Sdělení odboru ochrany ovzduší MŽP o vymezení oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší nepatřilo řešené území obce Luběnice (většinou) k oblastem se zhoršenou kvalitou ovzduší (OZKO), nedocházelo zde k překročení hodnoty imisičního limitu pro ochranu zdraví lidí. Údaje jsou od r. 2005 nově publikované za spádové obvody stavebních úřadů, jejich interpretace je mnohdy územně obtížná, nejednoznačná. Pojem oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší vymezuje zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Například v roce 2007 spadalo do OZKO 12,3 % spádového obvodu stavebního úřadu Lutín, vzhledem k předchozím letům procento pokrytí kleslo (v roce 2009 na 0 %, v r. 2010 pak plných 100 %). V jednotlivých letech se situace mění zejména podle průběhu počasí, z územního hlediska vykazují nejméně příznivé podmínky málo provětrávané inverzní sníženiny s místním znečištěním ovzduší.

S ohledem na širší vývoj a stávající situaci z hlediska kvality ovzduší je potřebné využívat možností ke zlepšení kvality ovzduší v obci. Zejména přiměřeně posuzovat povolování umístění dalších zdrojů znečištění ovzduší v řešeném území a území dotčených územních celků, dále v rámci řešeného území prosazovat optimální řešení v oblasti dopravy, např. zkvalitnění povrchu vozovek, přiměřená údržba komunikací, zpevněných ploch, výsadba ochranné zeleně. **Novou obytnou výstavbu je nutné lokalizovat mimo málo provětrávané inverzní sníženiny a mimo dosah škodlivých vlivů (zdrojů lokálního znečištění, intenzivní dopravy).**

*Odůvodnění: Návrhem územního plánu nejsou rozšiřovány plochy výroby a skladování nad rámec stávajících ploch bývalého zemědělského areálu - plochy stávající výroby (VL) a plochy určené k přestavbě (VD). Stanovenými podmínkami pro využití území nejsou vytvářeny podmínky pro umístění dalších zdrojů znečištění ovzduší v obci - negativní vlivy výroby a skladování nesmějí překročit hranice plochy a znehodnotit pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí.*

*Funkci ochranné zeleně před negativními vlivy z **dopravy** mohou mít stávající i navržené stromové aleje podél komunikací, pro jejichž založení jsou mimo zastavěné území navrženy plochy zeleně nezastavěného území přírodní NSp, případně plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ).*

*Funkci ochranné zeleně před negativními vlivy z **výroby a skladování** může částečně plnit stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) vymezená mezi plochou výroby (VL) a obytným územím (SV). Nezastavitelná plocha NSp zde zajišťuje požadovaný odstup ploch výroby od bydlení, její charakter je vhodné směřovat od současného spíše zemědělského využití k přírodnějšímu charakteru lučních a smíšených společenstev.*

*Funkci ochranné zeleně před negativními vlivy z velkoplošného **obhospodařování** orné půdy (prašnost, splachy, atd.) může mít na **severním** okraji obce navržený lokální biokoridor, resp. stromový a keřový porost lesního charakteru, který by měl postupně vzniknout v plochách zeleně*

přírodní (NP); k ochraně přispívá rovněž návrh ploch zeleně nezastavěného území buď zemědělského (NSz) nebo nepobytové rekreačního (NSr) charakteru. Jako protierozní zábrany se budou v krajině uplatňovat také navržené zastavitelné plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ). Na **jižním** okraji obce mohou plnit funkci ochranné zeleně jednak plochy zahrad ZS-zeleň soukromá a vyhrazená a plochy zeleně nezastavěného území přírodní NSp-tyto jsou v jižní části obce umístěny po vnějším obvodu zastavěného území a zastavitelných ploch určených pro bydlení v rodinných domech. Rodinné domy většinou již nedisponují většími zahradami a sady a nelze již tedy počítat s původním ochranným působením vzrostlé sídelní zeleně zahrad. Na **západním** okraji obce mohou plnit funkci ochranné stromové zeleně plochy ZS, tj. zahrad bydlení venkovského.

Z hlediska umístění nové obytné zástavby je možno konstatovat, že nejvýznamnější zastavitelné plochy bydlení v jihozápadní části obce jsou umístěny zhruba na kótě 225-226 m n.m., přičemž údolí Zlaté Stružky protékající středem obce - návsí je na kótě zhruba 222-223 m n.m. Vzhledem k relativně plochému výškovému uspořádání území je možno předpokládat, že se jedná o oblast nacházející se mimo málo provětrávané inverzní sníženiny. Plochy bydlení jsou umístěny mimo dosah škodlivých vlivů výroby a dopravy.

## OCHRANA PŘED ZÁPACHEM

K obtěžování zápachem může docházet z chovu hospodářských zvířat nebo z výroby, dále také z provozování technické infrastruktury - např. ČOV, a z nadměrné dopravy. Územním plánem je vymezena přestavbová plocha P3 pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba VD a stabilizovaná plocha lehký průmysl VL. Využití pro živočišnou výrobu je pouze podmíněně přípustné v plochách VD, které jsou situovány v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení. Nakládání s odpady je podmíněně přípustné v plochách VD, VL s tím, že nesmí probíhat na volném prostranství, ale pouze v halách nebo v uzavřených kontejnerech, svým provozem nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území, plocha musí být lemována po obvodu pásem vzrostlé ochranné zeleně pro optické zakrytí zpracovatelských a skladových provozů s odpady. Podmínka uzavřených hal nebo venkovních kontejnerů je stanovena pro zajištění optického zakrytí skladovaných odpadů a pro zajištění jejich mechanické stabilizace a chemické bezpečnosti (zamezení poletujících plastů, vyluhování odpadů deštěm do půdy, apod.). Mechanické zpracování odpadů musí probíhat výhradně v odhlučněných a uzavřených halách (tj. za zavřenými vraty, dveřmi a okny) tak, aby v okolním obytném a přírodním prostředí nestoupla nadměrná hluková zátěž (např. při drcení, třídění a jiném zpracování odpadu). Pro zpracování nebezpečných odpadů bude uplatněna příslušná právní úprava a je nutný souhlas obce.

*Odůvodnění: V podmínkách pro využití ploch VD a VL je umísťování pozemků staveb a zařízení, které by obtěžovaly obytné území nepřipustné, proto je umožněno pouze podmíněně přípustné využití v plochách VD vzdálenějších od obytného území. Plochy výroby a skladování jsou územním plánem odděleny od ploch obytných plochami zeleně smíšené nezastavěného území (NSp) přírodního charakteru, které mohou plnit i ochrannou funkci.*

## OCHRANA PŘED HLUKEM

Při celostátním sčítání dopravy v r. 2010 nebyla intenzita dopravy na silnicích III/44814 a III/44923 procházejících Luběnicemi zjišťována - viz údaje <http://scitani2010.rsd.cz>. Z uvedeného vyplývá, že dopravní zatížení nedosahuje ani hodnoty 1 000 vozidel za den a hlukové pásmo s předpokládanými negativními vlivy dopravy tudíž nepřekročí hranici ochranného pásma silnice III. třídy, která je vyznačena v Koordinačním výkrese, a to ve vzdálenosti 15 m na každou stranu od osy krajního pruhu komunikace mimo zastavěné území). Uvedený limit platí i pro předpokládané mírné navýšení dopravního zatížení do roku 2028.

*Odůvodnění: Pro ochranu před negativními vlivy dopravy je ve výrokové části I.1., kap. f) stanovena podmínka pro využití území tak, že: „Za podmíněně přípustné je považováno vždy umísťování staveb, zařízení a ploch sloužících dlouhodobému nebo trvalému pobytu osob v místech,*

*která mohou být zatěžována hlukem, vibracemi, prašností a jinými negativními vlivy ohrožujícími zdraví“. Podmíněná přípustnost zde znamená, že tyto záměry musejí být vždy individuálně posuzovány vč. návrhu opatření eliminujících negativní vlivy.*

*Zastavitelné a přestavbové plochy bydlení, kterých by se vyšší hluková zátěž mohla v budoucnu výhledově týkat, jsou situovány podél silnic (plochy P1, P2, Z4, Z8, Z12).*

## OCHRANA PŘED RADONOVÝM RIZIKEM

Z mapy radonového indexu vyplývá, že území Luběnic s celým širším okolím se nachází v přechodné kategorii radonového indexu geologického podloží. Územní plán proti radonovému riziku nestanovuje žádná zvláštní opatření.

*Odůvodnění: Obecně platí, že zvýšené radonové riziko je možné zjistit pouze měřením na konkrétním stanovišti, případné negativní vlivy je možné odstranit nebo zmírnit stavebně vhodným protiradonovým opatřením (např. odvětraná základová konstrukce domu, izolace spodní stavby proti pronikání půdních plynů, ap.).*

## CIVILNÍ OCHRANA

Požadavky civilní ochrany dle § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva nejsou v územním plánu konkrétně řešeny.

*Odůvodnění: V případě výskytu výjimečných událostí se bude postupovat v souladu s Krizovým plánem Olomouckého kraje, Havarijním plánem Olomouckého kraje a havarijním nebo krizovým plánem obce. Požadavky na ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce, záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, ochrana před vlivy látek skladovaných v území, nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií jsou řešeny výše zmíněnými dokumenty, ze kterých nevyplývá nutnost zapracovat do územního plánu plochy pozemků staveb sloužících civilní ochraně.*

## OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ - LIKVIDACE KOMUNÁLNÍHO ODPADU

Jedním ze základních dokumentů v oblasti odpadového hospodářství je Plán odpadového hospodářství (POH) ČR, na který navazuje Plán odpadového hospodářství Olomouckého kraje pro období 2016 až 2025 (6/2015) a Plán odpadového hospodářství Statutárního města Olomouc na období 2017 až 2023 (8/2016). Evidovány byly např. problémy s likvidací biologicky rozložitelných komunálních odpadů (BRKO).

Plán odpadového hospodářství původce odpadů není v obci zpracován (ze zákona mají tuto povinnost původci odpadů, kteří produkují ročně více než 10 t nebezpečného odpadu nebo více než 1 000 t ostatního odpadu). V obci vzniká méně než 1 000 t komunálního odpadu ročně (celkem cca 75 tun odpadu dle údajů k 12/2020). Obec je aktivní při zajištění separace odpadů.

Likvidaci komunálních odpadů v řešeném území provádí odborná firma, která zajišťuje pro obec komplexní nakládání s odpady, což znamená sběr, svoz, třídění, úprava a konečné odstranění prakticky všech vyskytujících se odpadů včetně nebezpečných (odpad je ukládán na skládky mimo řešené území).

V řešeném území nejsou bývalé skládky vedené jako staré ekologické zátěže.

Nárůst objemu biologicky rozložitelných komunálních odpadů je v územním plánu vyřešen stanovením podmínek pro možnost nakládání s komunálním odpadem vyprodukovaným na území obce, a to v plochách VD, VL, TI, kde je možnost zřízení sběrného dvora a obecní kompostárny.

Komerční nakládání s odpady produkovanými mimo území obce je pouze podmíněně přípustné

v plochách výroby a skladování VD, při splnění stanovených podmínek.

*Odůvodnění: V okolí obce (do 20 km) existují dostatečné kapacity na zpracování a uložení odpadů. V obci existuje **záměr na realizaci sběrného dvora** v areálu bývalé živočišné výroby, přednostně na parcele č.240/46, kde je navržena přestavbová plocha P4 technické infrastruktury TI. Nejsou evidovány jiné záměry z hlediska odpadového hospodářství na území obce, které by se promítly do územně plánovací dokumentace, do nároků na nové plochy či jejich využití. Pro vytvoření vhodných podmínek pro zřízení sběrného dvora a obecní kompostárny byly stanoveny podmínky pro využití ploch VD, VL a TI, které jsou situovány na ploše bývalého zemědělského areálu; podmínky jsou stanoveny tak, aby v plochách výrobních areálů nebylo na volném prostranství možné nakládání s jiným odpadem než s komunálním (např. pro sběrný dvůr, komunitní kompostárnu), přičemž za komunální odpad je považován odpad vyprodukovaný občany na území obce (nejedná se o odpad produkováný podnikatelskou činností fyzických osob nebo činností právníckými osobami).*

*Cílem této regulace je zamezit vzniku komerčního nakládání s odpadem dováženým do obce za účelem jeho uložení nebo zpracování na terénu mimo uzavřené výrobní a skladové haly nebo kontejnery, a bez ochranné zeleně zmírňující negativní působení ploch určených k nakládání s odpady. Podmínky pro komerční nakládání s odpadem jsou stanoveny v podmíněně přípustném využití ploch VL, VD.*

*Pro zajištění kvality bydlení v obci je vyloučeno skladování a přeprava významných objemů nebezpečných látek nebo zvýšení dopravní zátěže způsobem snižujícím kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním obytném území.*

## GEOMORFOLOGIE A GEOLOGIE ÚZEMÍ

Tvary reliéfu pouze velmi omezeně ovlivňují možnosti využití řešeného území, jeho zástavby. Právě malá nadmořská výška řešeného území (cca 224 m n.m.) a minimální výšková členitost jsou příznivými faktory pro jeho využití.

Vlastní zastavěné území obce je v rovinatém území, zástavba se rozkládá zejména podél místního toku – Zlaté Stružky. Podobně i vlastní geologické podmínky výrazněji neovlivňují využití řešeného území.

Řešené území se z hlediska geomorfologického členění nachází v následujících geomorfologických jednotkách:

Geomorfologická regionalizace řešeného území :

provincie: Západní Karpaty

soustava (subprovincie): Vněkarpatské sníženiny

podsoustava (oblast): Západní vněkarpatské sníženiny

celek: Hornomoravský úval

podcelek: Prostějovská pahorkatina

okrsek: Křelovská pahorkatina (většina řeš.území)

okrsek: Blatská niva (východ řešeného území)

## KLIMATICKÉ PODMÍNKY

Řešené území leží v teplé klimatické oblasti T 2. Je charakterizováno teplým létem a mírnou zimou. Typickým klimatickým znakem jsou poměrně nízké srážky, které jsou podmíněny srážkovým stínem Jeseníků a Dražanské vrchoviny. V řešeném území výrazně převládá jihozápadní proudění, méně často severovýchodní a severní proudění větrů.

Vybrané charakteristiky klimatické oblasti území obce Luběnice:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| klimatická oblast:                  | <b>teplá - T2</b> |
| Počet letních dnů:                  | 50 – 60           |
| Počet mrazivých dnů:                | 100 – 110         |
| Průměrná teplota v lednu:           | -2 až -3°C        |
| Průměrná teplota v červenci:        | 18 – 19°C         |
| Srážkový úhrn ve vegetačním období: | 350 – 400 mm      |
| Srážkový úhrn v zimním období:      | 200 – 300 mm      |
| Počet dnů se sněhovou pokrývkou:    | 40 – 50           |

Dle Quittovy klasifikace podnebí publikované roku 1974 vycházející z klimatologických dat r. 1901-1950 obsahuje klasifikační škála celkem 23 druhů územních jednotek ve třech hlavních klimatologických oblastech (teplá-T, mírně teplá-MT, chladná-CH). Celkem se na území ČR vyskytuje 13 územních jednotek.

### e3) ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

(I.B. - Hlavní výkres - urbanistická koncepce, II.A. - Koordinační výkres)

#### STÁVAJÍCÍ USPOŘÁDÁNÍ OBCE, HISTORIE

Obec Luběnice leží v západní části Hornomoravského úvalu v úrodné krajině na pomezí Hané a Dražanské vrchoviny. První písemné zmínky o obci se datují na přelom 13. a 14. století. Z historických (Josefinských) map je patrné, že hlavní trasy komunikací a uspořádání kompaktní zástavby i parcelace soustředěné kolem toku Zlaté Stružky přetrvávaly po staletí až do dnešní doby. Tato kontinuita stavebního a urbanistického uspořádání obce i okolní zemědělské krajiny je považována za významnou hodnotu a je součástí hodnot, které územní plán chrání a rozvíjí.

URBANISTICKÁ KONCEPCE respektuje a stabilizuje zastavěné území obce. Pro rozvoj **bydlení** a občanského vybavení místního významu vymezuje zastavitelné plochy, které vždy navazují na zastavěné území. Převažují zastavitelné plochy bydlení situované mimo zastavěné území na jižním okraji obce (**Z3, Z5, Z12**), v malé míře i na severním okraji obce (**Z7, Z8**). Pro bydlení jsou určeny také větší "volné" přestavbové plochy (**P1, P2**) a zastavitelné plochy (**Z4, Z6**) uvnitř zastavěného území. U všech ploch bydlení je podporováno jejich intenzivní využití stanovením podmínek ve výrokové části I.1., kap.f).

Pro rozvoj **výroby a skladování** a pro rozvoj **technické infrastruktury** jsou navrženy pouze přestavbové plochy (**P3, P4**) situované do bývalého zemědělského areálu, který je dlouhodobě nevyužívaný a má charakter brownfieldu. Nové zastavitelné plochy pro výrobu, skladování a nákladní dopravu nejsou navrhovány, podmínkou pro budoucí plošný rozvoj výroby a skladování je úplné opětovné využití celé zbývající plochy brownfieldu pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD). Stabilizované plochy výroby a skladování (VL) na areál přestavby navazují. Ochrana bydlení před negativními vlivy výroby a skladování je zajištěna podmínkami využití ploch (viz kap. f. části I.1.), odclonění areálu od ploch bydlení je zajištěno plochami zeleně smíšené nezastavěného území přírodního charakteru (NSp).

Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou vytvořeny podmínky návrhem zastavitelných ploch **Z9, Z10 a Z11** pro veřejná prostranství určená k umístění tras samostatných cyklostezek a související technické infrastruktury. Podmínky pro zlepšení pěší a cyklistické dopravy jsou dány návrhem ploch přestavby určených k rozšíření veřejných prostranství pro komunikace, inženýrské sítě a veřejnou zeleň na třech místech podél silnice III/44814 (**P5, P6, P7**). Pro zkvalitnění sítě

komunikací v krajině a pro posílení možností realizace stromových alejí podél cest jsou vymezeny zastavitelné plochy liniového charakteru **Z13**, **Z14** veřejných prostranství-veřejné zeleně (PZ), které současně také přispívají k propojení územně odloučených zastavěných území obce (směrem k toku Blata) a podporují prostupnost území (směrem na Lutín) v krajině.

Územní plán a jeho urbanistická koncepce umožňuje takový rozvoj obce, který při dodržení stanovených podmínek zachová a udrží stávající hodnoty, mezi které patří zejména kompaktnost zástavby a její soustředění kolem prostoru návsi, lemování sídla vzrostlou zelení navržených změn v krajině (K) ve prospěch ploch smíšených nezastavěného území (NSp) tvořící přechod mezi zastavěným sídlem a nezastavěnou harmonickou zemědělskou krajinou.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu **6,05 ha**, přestavbové plochy jsou vymezeny v rozsahu **4,09 ha**; relativně značný podíl přestavbových ploch také svědčí o zmíněné snaze upřednostnit územním plánem intenzifikaci a opětovné využití ploch již zastavěných ploch situovaných v zastavěném území namísto záboru nových ploch v nezastavěném území.

Největší podíl z navržených zastavitelných a přestavbových ploch je určen pro plochy bydlení (BV, SV), a to celkových **5,53 ha**. Z této plochy bydlení je však část zastavitelných ploch určena pro plochy zeleně soukromé a vyhrazené-ZS (oplocené zahrady), na kterých není přípustné umísťovat pozemky pro stavby rodinných domů - viz kap. f) textové části I.1.

V bilanci ploch je územním plánem navržen pouze **15 %** převis nabídky ploch pro bydlení nad očekávanou potřebou v příštích cca 15 letech do roku 2034-2035. Blíže k problematice zdůvodnění vymezených zastavitelných ploch viz kap. h).

## SYSTÉM SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELEŇ

### **V zastavěném území a zastavitelných plochách je zeleň zastoupena především jako:**

- *Soukromá zeleň zahrad*; jako součást ploch obytného území **SV**, **BV**, a jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené **ZS**. Zeleň je přístupná jen vlastníkům pozemků, ale výrazně příznivě ovlivňuje životní prostředí obce.
- *Zeleň veřejná, veřejně přístupná*; samostatně jsou vymezeny liniové plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně **PZ** přímo určené pro výsadby sídelní a krajinné zeleně podél cest a ostatních komunikací zajišťujících prostupy územím. Další plochy veřejné a veřejně přístupné zeleně jsou vymezeny jako součást ploch veřejného prostranství - **PV**, **PV1** - návěs. Větší plochy veřejné zeleně pro každodenní rekreaci v obci jsou zastoupeny v plochách občanského vybavení veřejné infrastruktury **OV** a tělovýchovy a sportu **OS**.

Zakládání a udržování stromových výsadeb a dalších forem sídelní zeleně, např. sadové a parkové, je územním plánem umožněno ve všech plochách zastavěného území.

### **V nezastavěném území je zeleň zastoupena především jako:**

- *Plochy smíšené nezastavěného území (NS)*

-*přírodní NSp* je vymezena zejména pro umístění stávajících i navržených stromových alejí a stromové břehové zeleně podél komunikací a toku Zlaté Stružky. Větší rozsah stabilizované plochy NSp je vymezen mezi výrobním areálem a obytným územím pro utlumení negativních vlivů výroby a skladování. Aleje a stromořadí podél komunikací a toků mají pro sídlo i jeho okolní krajinu velký význam, proto jsou navrženy konkrétní plochy a stanoveny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

-*zemědělská NSz* je vymezena převážně v severní části obce mezi plochami lokálního biokoridoru ÚSES a zastavěným územím, je určena pro méně intenzivní zemědělské využití, např. pro ekologicky zaměřenou malovýrobu, která umožňuje nebo vyžaduje vyšší podíl přírodní zeleně, např. remízky, hájky, loučky, apod. Plocha tak tvoří pozvolný a nenásilný přechod mezi zastavěným

územím (oplocenými pozemky zahrad a rodinných domů) a zemědělskou krajinou (pole).

-*rekreace nepobytová NSr* je vymezena na západním okraji obce mezi břehovou zelení Zlaté Stružky a okrajem zastavěného území, je určena zejména k rekreaci na plochách přírodního charakteru pro potřeby pěší turistiky a cykloturistiky; umožňuje například zřízení vybavené cyklistické odpočívky s venkovním posezením pro piknik, ap. Jelikož je plocha z hlediska místních i spádových podmínek často zamokřená, je předpoklad, že bude vhodná např. k založení rybníka s doprovodným mokřadním společenstvem. Podmínky pro provozování nepobytové rekreace se tím rozšíří o další atraktivní prvek, současně se podpoří žádoucí rozmanitost krajinných společenstev.

- *Plochy přírodní (NP)*

Přírodní plochy jsou vymezeny s cílem vytvoření podmínek pro správnou funkci územního systému ekologické stability území (USES). Přírodní plochy sledují ve volné krajině tok Zlaté Stružky a kolem zastavěného území jsou v návrhu vymezeny severně. Návrhem přírodních ploch jsou vytvořeny předpoklady pro vznik přirozeného lemování sídla vzrostlou zelení lesních a lučních společenstev. Pro vznik a založení ploch přírodních je vhodné uplatnit v komunitním plánování např. výkupy zemědělských pozemků orné půdy a jejich postupný převod do ploch trvalých travních porostů, případně zajistit vznik a údržbu lučních a lesních porostů v přírodních plochách ve spolupráci s pozemkovým vlastníkem - hospodářem. Na žádost obce nejsou navrhované plochy přírodní (NP) vymezené pro systém lokálního USES zařazeny do ploch veřejně prospěšných opatření, pro která je možno pozemky vyvlastnit.

Zakládání a udržování alejí, stromořadí, remízů a dalších forem krajinné zeleně je územním plánem umožněno ve všech plochách nezastavěného území.

#### e4) ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

(I.B1. - Koncepce dopravy, II.A. - Koordinační výkres)

##### SILNIČNÍ SÍŤ

Nejdůležitějšími silnicemi, které procházejí obcí je **silnice III/44814** (Rataje – Luběnice – Lutín) a **silnice III/44923** (Slatinice – Luběnice). Silnice III. třídy zabezpečují hlavní dopravní vazby na okolní obce. Trasy těchto silnic jsou územně stabilizované, směrové oblouky v zastavěném území fakticky vhodně omezují rychlost projíždějících vozidel.

Dopravní závady se vyskytují zejména v souvislosti s chybějícími chodníky pro pěší a samostatnými cyklostezkami v zastavěném území. Chybějící zálivy u autobusových zastávek byly dostavěny společně s rekonstruovanými autobusovými zastávkami opatřenými přístřešky pro cestující. Ve směru na Rataje je dopravní závadou zúžení šířkového profilu dopravního prostoru kolem komunikace a nedostatečný výhled. Zmíněné dopravní závady včetně dalších drobnějších problémů uličního profilu lze uspokojivě odstranit v přilehlých plochách dopravní infrastruktury, v návrhu jsou pro tento účel vymezeny plochy přestaveb veřejných prostranství (**P5, P6, P7**).

Nejbližšími nadřazenými silnicemi II.třídy jsou severně (směrem na Rataje) **silnice II/448** Konice – Laškov – Drahanovice – Rataje – Těšetice – Neředín – Olomouc, jižně (směrem na Lutín) **silnice II/570** Slatinice – Lutín – Hněvotín – Nedvězí – Olomouc (zabezpečuje nejsilnější silniční vazbu na Olomouc), jihozápadně (směrem na Slatinice) **silnice II/449** Rýmařov – Uničov – Litovel – Unčovice – Senice na Hané – Slatinice – Smržice – Prostějov.

## MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

**Místní komunikace** doplňují silniční síť, zabezpečují obsluhu stabilizovaného území. Tyto komunikace zajišťují převážně obousměrný provoz, v některých případech pouze v jednom pruhu, zejména v místech současného nízkého dopravního zatížení. V případě, že dopravní zátěž naroste, budou muset být časem rozšířeny na dva jízdní pruhy, tj. cca 5,0 m, a bude muset dojít k realizaci chybějících chodníků a stezek pro cyklisty pro zajištění bezpečného provozu.

Pro kvalitní zpřístupnění rozvojových ploch Z3, Z4, Z5, a přestavbových ploch P3, P4, jsou navrženy nové nebo rekonstruované trasy místní komunikace situované tak, aby využívaly stávajících místních komunikací nebo pozemků pro komunikace již dnes užívaných či jinak vhodných. Ostatní zastavitelné plochy bydlení jsou přístupné po stávajících komunikacích v dostatečných parametrech veřejných prostranství. Do vymezených ploch veřejných prostranství pro tyto komunikace (PV) jsou zahrnuty i případné šířkové nebo materiálové úpravy komunikací, které jsou již dnes užívány, ale výhledově by jejich nedostatečné parametry mohly navržené využití území ztížit nebo znemožnit. Vymezené plochy veřejných prostranství (PV) jsou dostatečné pro umístění místních a účelových komunikací zajišťujících bezpečnou a plynulou obsluhu řešeného území. Obslužné komunikace mohou být součástí všech ploch zastavěného i nezastavěného území.

Pro rozvojové plochy bydlení je možno uplatnit např. režim obytné zóny s omezením rychlosti vozidel na 20 km/hod a se smíšeným provozem motorové a pěší dopravy. To platí pro místní komunikace obsluhující obytné území o přiměřené velikosti (zpravidla cca 300-600 m délky komunikace odpovídající asi 1-2 minutám jízdy).

**Účelové komunikace** navazují na síť místních komunikací. Účelové komunikace včetně významných polních cest zpřístupňují jednotlivé objekty a pozemky v řešeném území, zajišťují dopravní prostupnost krajiny (zemědělských ploch, záhumenků, odlehlých usedlostí - bývalý mlýn u říčky Blata). Nejsou navrhovány nové účelové komunikace, pro obsluhu území jsou dostatečné stávající trasy. Obslužné komunikace mohou být součástí všech ploch zastavěného i nezastavěného území.

## ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Obcí neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční stanice je v sousední obci Slatinice ve vzdálenosti cca 1,5 km. Cesta vede po málo frekventované silnici III/44923 lemované oboustrannou ovocnou alejí. Přestože je trasa k železničnímu nádraží vhodná pro cyklistickou dopravu, je zřejmě pro dojížděku za prací, za volným časem a do škol více využívána autobusová a automobilová doprava.

## AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

Obec je obsloužena autobusovými linkami, převažujícími cíli osobní dopravy jsou Olomouc a Lutín, případně Prostějov, a dále okolní větší obce Slatinice, Těšetice. Na území obce je autobusová zastávka "Luběnice, náves" situovaná na návsi, kde bez problémů pokrývá docházkovou vzdáleností 500 m celé zastavěné území. Byly provedeny úpravy autobusových zastávek s doplněním zastávkových pruhů, přístřešků pro cestující. Podmínky stanovené územním plánem umožňují realizaci úprav vedoucích k dalšímu zlepšování hromadné dopravy v přílehlých plochách dopravní infrastruktury ve veřejném prostranství (PV).

## STATICKÁ DOPRAVA

Větší parkoviště je pouze před obecním úřadem (cca 5 stání) a na návsi před hasičskou zbrojnicí a hostincem (cca 4-5 stání). Pro zachování jednotného charakteru veřejných prostranství obec postupně buduje další parkovací místa pro osobní vozidla určená pro obsluhu ploch bydlení a občanského vybavení. Parkování a odstavování osobních vozidel zaměstnanců výrobních areálů i



nákladních vozidel a vozidel zemědělské výroby a stavební techniky je možné pouze uvnitř těchto výrobních areálů.

V obci nejsou navrhována nová samostatná parkoviště.

Parkovací (případně i odstavná) stání související dopravní infrastruktury mohou vznikat i ve stabilizovaných i rozvojových plochách zastavěného území, např. bydlení, občanského vybavení, apod., v rozsahu požadavků dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1:2,5.

## PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

**Chodníky a samostatné cyklostezky** podél silnic a dopravně důležitých místních obslužných komunikací v zastavěném území v některých úsecích chybí. Územím obce prochází značená turistická **cyklotrasa** č. 6034 (Těšetice – Rataje – Luběnice – Slatinice – Slatinky – Čechy pod Kosířem) a č. 6038 (Luběnice – Lutín – Třebčín – Slatinky).

Pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů jsou vyznačeny stávající stabilizované samostatné pěší a cyklistické stezky a navrženy nové samostatné cyklostezky. Ty jsou vedeny podél silnic v trasách značených cyklostras, jejich návrhem se stávající cyklotrasy vedené po silnicích převádějí na tyto navrhované samostatné cyklostezky.

Ve středu obce je pro zvýšení bezpečnosti cyklistů navrženo převést značenou cyklotrasu ze silnice III.třídy na veřejné prostranství v prostoru návsi PV1, kde je pro úpravu návsi navržena přestavba **P6**. Navrženy jsou samostatné chodníky a cyklostezky vč. úprav veřejných prostranství pro zvýšení bezpečnosti chodců a cyklistů:

### **Samostatné cyklostezky:**

- severozápadním směrem na Rataje, v trase č. 6034 podél silnice III/44814, jako zastav. plocha **Z9**;
- jihozápadním směrem na Slatinice, v trase č. 6034 podél silnice III/44923, jako zast. plocha **Z10**;
- jižním směrem na Lutín, v trase č. 6038 podél silnice III/44814, jako zastav. plocha **Z11**.

### **Samostatné chodníky:**

- chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Rataje, jako přestavb. plocha **P5**;
- chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Lutín, jako přestavb. plocha **P7**.

Další chodníky a samostatné cyklostezky mohou být doplňovány v přilehlých plochách dopravní infrastruktury a ve veřejných prostranstvích podle potřeby.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

(I.B2. - Koncepce vodního hospodářství, II.A. - koordinační výkres)

### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

*Stávající stav:*

V obci byl v roce 1999 vybudován veřejný vodovod, který je od roku 2014 v majetku obce Luběnice. Vodovod Luběnice je funkčně a provozně napojen na "Vodovod Pomoraví, svazek obcí". Pitná voda přichází z vodojemu Křelov přes zrychlovací čerpací stanici Senice na Hané a přes zemní vodojem Náměšť na Hané. Vodovodní potrubí vstupuje do obce ze severozápadu z Těšetic (Rataje), vodovod v Luběnicích končí.

V předchozím období obec prověřovala z důvodu vysoké koncové ceny pitné vody možnosti alternativního způsobu zajištění dodávky pitné vody, a to z místního zdroje situovaného v přestavbové ploše P4 pro technickou infrastrukturu-inženýrské sítě (TI). Vodní zdroj je zde v současné době prověřen, jeho vydatnost i kvalita jsou zdokumentovány.

#### Návrh řešení:

Podle sdělení obce bude ve výhledovém období nový vodní zdroj nadále využíván pouze jako doplňkové zásobování obce pomocí cisteren (např. jako záložní nebo havarijný zdroj, pro plnění vodních nádrží a jímek, pro zálivku veřejné zeleně v období sucha, ap.), případně jako nouzové zásobování pitnou vodou. Snahou obce je zajistit vyhlášení ochranného pásma vodního zdroje. V současné době obec neuvažuje o změně způsobu zásobování obce pitnou vodou, ale jako alternativa zásobování vodou je do budoucna tento nový obecní vodní zdroj vhodný.

Pro doplnění koncepce zásobování obce pitnou vodou z tohoto nového vodního zdroje je nutno aktualizovat údaje uvedené v "kartě obce Luběnice" nejpozději při nejbližší aktualizaci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje (PRVKOK). Možná alternativa v koncepci zásobování obce pitnou vodou spočívá v oddělení koncové větve vodovodu zásobující Luběnice od stávající vodovodní sítě-možné místo oddělení vodovodu je vyznačeno ve výkresu I.B2. a opětovné napojení vodovodní sítě na nový vodní zdroj, dovybavený úpravnou vody, automatickou tlakovou stanicí (ATS), novým napojením na stávající vodovodní řad.

#### Potřeba vody:

Potřeba vody pro obyvatelstvo je vypočtena podle stávajícího počtu obyvatel pro napojení 100 % obydlených objektů. Potřeba vody je vypočtena podle stávajícího počtu obyvatel napojitelného na vodovod – **500**, předpokládaný nárůst je o **60** EO na **560**.

Při výpočtu potřeby vody byla použita specifická potřeba vody ve výši 110 litrů na osobu a den, potřeba vody pro základní občanskou a technickou vybavenost ve výši 20 l na osobu a den, v součtu 130 l/os, den.

|         |                                                                          |                                                                       |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Stav:   | $Q_{\text{prům}}: 500 \times 0,13 = 65 \text{ m}^3/\text{den}$           | $Q_{\text{max}}: 65 \times 1,4 = 91 \text{ m}^3/\text{den}$           |
| Nárůst: | $Q_{\text{prům}}: 60 \times 0,13 = \mathbf{7,80 \text{ m}^3/\text{den}}$ | $Q_{\text{max}}: 7,80 \times 1,4 = 10,92 \text{ m}^3/\text{den}$      |
| Součet: | $Q_{\text{prům}}: 65 + 7,80 = \mathbf{72,80 \text{ m}^3/\text{den}}$     | $Q_{\text{max}}: 91 + 10,92 = \mathbf{101,92 \text{ m}^3/\text{den}}$ |

Celková průměrná potřeba pitné vody pro obec je celkem 72,80 m<sup>3</sup>/den, maximální potřeba pitné vody je 101,92 m<sup>3</sup>/den.

Nárůst průměrné potřeby vody o 7,80 m<sup>3</sup>/den bude bezproblémově pokryt ze stávajících vodovodních rozvodů. Vodovodní síť bude prodloužena a případně i zokruhována pro zásobování navržených zastavitelných ploch pitnou vodou. Navrhované vodovody budou přednostně umísťovány do ploch veřejných prostranství podél komunikací.

## ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

#### Stávající stav:

V současné době má obec vybudovanou **oddílnou soustavnou splaškovou kanalizaci** se zakončením na **obecní čistírně odpadních vod**. Kanalizace je gravitační s úsekem cca 300 m dlouhé tlakové kanalizace mezi čerpací stanicí a centrální ČOV. Přecházející vody jsou odvedeny do toku Zlaté Stružky. Splaškové vody ze starších nemovitostí vybavených zastaralými septiky a jímkami s přepady do bývalé jednotné kanalizace (nyní dešové kanalizace) jsou postupně přepojovány na soustavnou splaškovou kanalizaci, a to nejpozději při rekonstrukci objektů bydlení (přestavby starších stavení na návsi apod.). Trasa soustavné splaškové kanalizace je zakreslena ve výkresu I.B2.

#### Návrh řešení:

Splaškové vody ze všech stávajících, rekonstruovaných i nových objektů a budov či areálů budou likvidovány prostřednictvím soustavné splaškové kanalizace zakončené krátkým úsekem výtlačného potrubí od čerpací stanice na ČOV Luběnice. Čistírna je umístěna v přestavbové ploše P4 technické infrastruktury-inženýrské sítě (TI).

Dešťové vody budou v souladu s ustanovením § 20, odst.5), pís.c), vyhlášky č.501/2006 Sb. likvidovány přednostně vsakem nebo zadržením a následným využitím v místě spadu, nezadržené a nevyužité přívalové vody je možno likvidovat prostřednictvím oddílné dešťové kanalizace (bývalé jednotné kanalizace) nebo systémem zasakovacích rigolů a příkopů s vyústěním do toku Zlaté Stružky.

Pro potřeby územního plánu není návrh **likvidace dešťových vod** zakreslen ve výkresech, nejsou provedeny bilance množství dešťových vod. Hospodaření s dešťovou vodou je však prioritou do budoucna, kdy se vodní režim krajiny nepříznivě mění a voda je čím dál vzácnější. V této souvislosti je vhodné realizovat opatření pro zadržení vody v krajině, také s ohledem na udržitelnost podzemních vodních zdrojů. Lze uvažovat například o vybudování obecních **jímek na dešťovou vodu** využitelnou jako užitková voda např. pro zálivku veřejné zeleně ap. Za úvahu stojí také **vybudování vodní nádrže - rybníka** na toku Zlaté Stružky v ploše změny v krajině **K6**, kde je v terénní sníženině pro nádrž vhodné místo (vymezena plocha **NSr**). Pro zadržení vody v krajině má také velký význam podpora vzniku krajinné zeleně v rozsáhlých plochách orné půdy - z tohoto pohledu je nutno vnímat také návrhové plochy zeleně přírodní (NP) vymezené pro lokální systém ekologické stability území. Cílovým společenstvem přírodních ploch jsou přirozené lesy a louky, které mimo jiné pozitivní vlivy také zvyšují schopnost půdy zadržovat srážkovou vodu a snižovat vodní odpar z půdního profilu.

#### *Bilance množství splaškových vod:*

Vstupním podkladem pro výpočet produkce splaškových vod je počet trvale žijících obyvatel a údaje o průmyslových kapacitách. Na katastru obce se nenachází žádný větší producent průmyslových či technologických odpadních vod. Bilance množství splaškových vod je stejná jako bilance potřeby pitné vody. Potřeba vody je vypočtena podle stávajícího počtu obyvatel napojitelného na vodovod – **500**, předpokládaný nárůst je o **60** EO na **560**. Při výpočtu množství splaškových vod byla použita specifická potřeba vody ve výši 110 litrů na osobu a den, potřeba vody pro základní občanskou a technickou vybavenost ve výši 20 l na osobu a den, v součtu 130 l/os, den.

|         |                                                                          |                                                                       |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Stav:   | $Q_{\text{prům}}: 500 \times 0,13 = 65 \text{ m}^3/\text{den}$           | $Q_{\text{max}}: 65 \times 1,4 = 91 \text{ m}^3/\text{den}$           |
| Nárůst: | $Q_{\text{prům}}: 60 \times 0,13 = \mathbf{7,80} \text{ m}^3/\text{den}$ | $Q_{\text{max}}: 7,80 \times 1,4 = 10,92 \text{ m}^3/\text{den}$      |
| Součet: | $Q_{\text{prům}}: 65 + 7,80 = \mathbf{72,80} \text{ m}^3/\text{den}$     | $Q_{\text{max}}: 91 + 10,92 = \mathbf{101,92} \text{ m}^3/\text{den}$ |

Celkové průměrné množství splaškových vod v obci je 72,80 m<sup>3</sup>/den, maximální množství splaškových vod je 101,92 m<sup>3</sup>/den. Dle provozního deníku ČOV se jedná přibližně o poloviční množství odpadních vod, přičemž stávající technologie čištění je na hranici své kapacity.

Nárůst průměrného množství splaškových vod o 7,8 m<sup>3</sup>/den bude odveden stávající splaškovou kanalizací a likvidován v obecní ČOV Luběnice; po provedení intenzifikace technologického zařízení centrálního čištění vod bude ČOV vyhovovat svou kapacitou navrhovanému rozvoji obce z hlediska výměry zastavitelných ploch bydlení a jejich maximální možné zastavěnosti rodinnými domy a byty a s tím souvisejícím předpokládaným nárůstem počtu obyvatel. Kanalizační řady stokové sítě budou prodlouženy do navržených zastavitelných ploch. Navrhované kanalizace budou přednostně umísťovány do ploch veřejných prostranství v souběhu s komunikacemi.

## **ENERGETIKA A SPOJE**

(I.B3. - Koncepce vodního hospodářství, II.A. - koordinační výkres)

### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGÍÍ**

### *Stávající stav:*

Územím obce prochází na severovýchodním okraji vedení nadřazené soustavy 400 kV – VVN č. 402. Hlavním přívodním vedením el. energie do území zůstává vedení vysokého napětí 22 kV. Z tohoto vedení jsou zásobeny stávající distribuční trafostanice dodávající výkon do veřejné sítě v obci (celkem 5 ks distribučních trafostanic). Podrobné údaje o kapacitě, možnostech navýšení příkonu, apod. má provozovatel distribuční soustavy, nejsou součástí územně analytických podkladů o území.

Rozvodná síť VN je tvořena venkovním vedením na sloupech. Rozvody NN nejsou pro potřebu územního plánu zakresleny, jsou realizovány převážně venkovním vedením, jen některé kratší novější úseky jsou kabelizovány a uloženy v zemi.

### *Specifická potřeba el. energie-stav:*

Stávající počet bytů je odhadován na cca **170** bytů, stávající počet obyvatel – **500**.

|                                               |                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| měrný příkon pro bytovou jednotku .....       | 2 kW/1 byt                                |
| měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku ..... | 14 kW/1 byt                               |
| podnikatelské aktivity .....                  | 0,20 kW/obyv.                             |
| Bytový fond - <b>stav</b> .....               | 170 bj. x 2,0 kW = 340 kW                 |
| bytový fond - el. vytápění .....              | 10% z 170 bj. = 17 bj. x 14,0 kW = 238 kW |
| podnikatelské aktivity .....                  | 500 obyv. x 0,2 kW = 100 kW               |
| součet .....                                  | 678 kW                                    |

### *Návrh řešení:*

Pokud stávající trafostanice nepokryjí zvýšenou potřebu elektrické energie, zajistí provozovatel distribuční soustavy buď přezbrojení stávajících trafostanic nebo přistoupí k vybudování nové trafostanice-vhodné místo pro její situování je poblíž zastavitelných ploch pro bydlení (zakresleno ve výkrese I.B3.). Další případné energeticky náročnější provozy budou řešeny individuálně (např. v zastavitelných plochách pro výrobu a skladování).

### *Specifická potřeba el. energie-návrh:*

Předpokládaný nárůst je asi o **40** bytů, tj. na celkových cca **210** bytů. Předpokládaný nárůst počtu obyvatel je o **60** obyvatel na celkových **560**.

|                                               |                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| měrný příkon pro bytovou jednotku .....       | 2 kW/1 byt                                |
| měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku ..... | 14 kW/1 byt                               |
| podnikatelské aktivity .....                  | 0,20 kW/obyv.                             |
| Bytový fond - <b>návrh</b> .....              | 210 <del>200</del> bj. * 2,0 kW = 420 kW  |
| bytový fond - el. vytápění .....              | 10% z 200 bj. = 21 bj. * 14,0 kW = 294 kW |
| podnikatelské aktivity .....                  | 560 obyv. * 0,2 kW = 112 kW               |
| součet .....                                  | 826 kW                                    |
| 25% rezerva pro optimální vytížení .....      | 206,50 kW                                 |
| Celkem .....                                  | 1 032,50 kW                               |

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

### *Stávající stav:*

Zásobování plynem je zajištěno středotlakým plynovodem, který vstupuje do Luběnic na jihovýchodním okraji obce. Plyn je přiváděn ze stávající regulační stanice plynu VTL/STL v Lutíně.

#### *Potřeba plynu-stav:*

Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 m<sup>3</sup>/h a soudobosti 0,8. Roční odběr 3 650 m<sup>3</sup>/rok. Předpoklad: 10% topení elektro, 30% tuhá paliva, 60 % zemní plyn. Stávající počet bytů je odhadován na **170** bytů.

$$Q_h = (60\% \text{ ze } 170) \quad 102 \text{ bytů} * 1,75 \text{ m}^3/\text{h} * 0,8 = 142,8 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{roční}} = 102 \text{ bytů} * 3\,650 \text{ m}^3/\text{rok} = 372\,300 \text{ m}^3/\text{rok}$$

#### *Návrh řešení:*

Větší část obce je napojena nebo má možnost napojení na plynovod. Pro zastavitelné plochy je navrženo rozšíření plynovodů STL, které budou v zastavěném území přednostně umisťovány do veřejných prostranství. Žádoucí je přepojování vytápění bytů a občanské vybavenosti s topením na tuhá paliva na topení s využitím plynu. U zástavby, která není v dosahu plynovodu je třeba využívat k topení výhradně ekologická obnovitelná paliva.

#### *Potřeba plynu-návrh:*

Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 m<sup>3</sup>/h a soudobosti 0,8. Roční odběr 3 650 m<sup>3</sup>/rok. Předpoklad: 10% topení elektro, 15% tuhá paliva, 75 % zemní plyn. Stávající počet bytů je odhadován na **170** bytů. Předpokládaný nárůst je asi o **40** bytů, tj. na celkových cca **210** bytů.

$$Q_h = (75\% \text{ z } 210) \quad 158 \text{ bytů} * 1,75 \text{ m}^3/\text{h} * 0,8 = 220,50 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{roční}} = 158 \text{ bytů} * 3\,650 \text{ m}^3/\text{rok} = 576\,700 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Rozvody plynu jsou v dobrém technickém stavu a dostatečně kapacitní. Pokud všechny byty budou napojeny na plynovod, rozvody plynovodních potrubí kapacitně vyhoví, případně bude možné posílit kapacitu stávající regulační stanice plynu.

#### **SPOJE**

##### *Telekomunikace*

Obcí neprochází žádný významný dálkový telekomunikační kabel. Prostřednictvím telekomunikační sítě Cetin jsou v řešeném území zajišťovány telekomunikační služby. Rozvody jsou v zastavěném území obce obcí vedeny téměř výhradně kabelovými trasami v zemních rozvodech.

##### *Radiokomunikace*

Kvalita signálu příjmu televizního a rozhlasového programu je vyhovující.

##### *Radioreléové spoje*

Územím obce neprochází žádná radioreléová trasa s vyhlášeným ochranným pásmem.

#### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro žádoucí změnu nakládání s odpady v území, a to vymezením ploch a stanovením podmínek pro sběrný dvůr a obecní kompostárnu. Cílem návrhu je snížit dopady na životní prostředí a zajistit udržitelnost odpadového hospodářství podporou likvidace alespoň části odpadu (komunitní bioodpad rostlinného původu) v místě vzniku (v obci). Stávající systém nakládání s odpady návrhem územního plánu není dotčen a může pokračovat tak, že komunální odpady, které v obci vznikají, budou nadále odváženy a likvidovány mimo řešené území.

Organizačním opatřením je a bude nadále zajišťován pravidelný odvoz nebezpečného a velkoobjemového odpadu s tím, že jsou vytvořeny podmínky pro dočasné ukládání a částečné

zpracování (např. demontáž, snížení objemu, rozřídění dle materiálu, dle druhu nebezpečného odpadu, ap.) komunálního velkoobjemového odpadu přímo v obci (sběrný dvůr).

V areálu bývalého zemědělského družstva jsou vytvořeny územním plánem podmínky pro realizaci záměru obce na umístění sběrného dvora. Kromě klasického tříděného domovního odpadu - skla, papíru, plastů a kovů - zde bude možno odevzdat nebezpečné odpady, elektrické spotřebiče, stavební odpad, nábytek, ap. Součástí sběrného dvora bude také zařízení na likvidaci komunálního biologického odpadu rostlinného původu, např. z ořezu a kosení veřejné zeleně (obecní kompostárna). Lze např. využít komunitní mobilní štěpkovací soupravy a dalších zařízení či technologií umožňující kompostování rostlinného odpadu vznikajícího na území obce. Možné je provozování obecní kompostárny za podmínky dodržení dostatečného odstupu od obytného území tak, aby provozem zařízení nebyla narušena pohoda bydlení a nebyla zhoršena kvalita životního prostředí. Pro tento účel je plocha brownfieldu-bývalého zemědělského družstva zvláště vhodná (plochy VL, VD, TI), jelikož se nachází na okraji obce v mírně odlehle poloze chráněné od obytné zástavby plochou zeleně smíšené nezastavěného území s přírodním charakterem (NSp).

Komerční nakládání s odpadem dováženým do obce jako surovina za účelem jeho skladování nebo zpracování (vč. např. demontáže, štěpkování, dotřídění, apod.) je umožněno pouze v plochách VL, VD za podmínky, že odpad není ukládán a zpracováván na volném prostranství, ale výhradně v uzavřených halách nebo v uzavřených kontejnerech, že nakládáním s odpady nebude snížena kvalita prostředí a pohoda bydlení v okolním obytném území, a že plocha využívaná pro nakládání s odpady bude lemována po obvodu pásem vzrostlé ochranné zeleně. Cílem této regulace je zamezit vzniku nechráněných skladů a zpracovatelských provozů (např. hlučné drcení, nevzhledné skladování plastů v otevřených nádobách, volně poletující odpad, apod.) na terénu mimo uzavřené výrobní a skladové haly nebo kontejnery, a bez ochranné zeleně zmírňující negativní působení ploch určených k nakládání s odpady v obrazu obce a v krajině.

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Většina občanské vybavenosti je soustředěna v centru obce okolo návsi. Jedná se o místní občanskou vybavenost, která slouží zejména občanům Luběnic (školka, obecní úřad, sál, pohostinství), příležitostně slouží i občanům okolních obcí (zejména sportovně rekreační areál u obecního úřadu v době pořádání oslav, sportovních utkání, apod.). Obec je závislá z hlediska komerční občanské vybavenosti na okolních obcích (obchody, základní školy) nebo městech (Olomouc, úřady, střední a vysoké školy, ostatní vyšší vybavenost). Pro občanskou vybavenost jsou v Luběnicích vymezeny stabilizované plochy veřejné infrastruktury OV a tělovýchovy a sportu OS, které umožňují i další rozvoj odpovídající potřebám obce.

Další rozvojové plochy občanské vybavenosti nejsou v obci vymezovány, protože stabilizované plochy jsou i pro případný rozvoj dostatečné. Občanská vybavenost může být umístována a zřizována také v plochách bydlení (BV, SV).

V obci existují a pracují spolky a občanská sdružení, některá z nich mají samostatná zařízení (např. sbor dobrovolných hasičů, ap.).

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

*Plochy veřejných prostranství* PV a PV1 zpravidla obsahují vozidlovou komunikaci a zprostředkovávají příjezd a přístup k pozemkům staveb. Vymezují uliční prostor, tzn. v plochách zástavby tzv. prostor "mezi ploty", na návsi "mezi domy".

Veřejná prostranství by měla splňovat minimální šířkové parametry pozemků veřejných prostranství tak, aby umožnila přiměřeně pohodlný a bezpečný provoz vozidel, pěších i cyklistů, umístění potřebných sítí technické infrastruktury a uliční aleje, stromořadí, ostatní veřejnou zeleň.

V územním plánu jsou navrhovaná veřejná prostranství zahrnuta do vymezených zastavitelných ploch, jsou jejich součástí. V plochách, kde podmínkou pro změny v území je zpracování územní studie nebo dohoda o parcelaci, budou plochy veřejných prostranství spolu s parcelací stavebních pozemků přesněji vymezeny v těchto studiích nebo dohodách.

Nejvýznamnější plochou veřejného prostranství v obci je náves, která je v územním plánu vyznačena jako stabilizovaná plocha PV1, s drobnou přestavbou **P6**. Ostatní veřejná prostranství jsou vyznačena jako stabilizované nebo návrhové plochy PV s přestavbovými plochami **P5**, **P7**, určenými pro úpravu uličního, profilu zejména pro doplnění chodníků pro bezpečnost pěšího provozu.

Jako veřejná prostranství jsou v nezastavěném území vyznačeny vybrané stávající účelové komunikace, stávající a navrhované úseky cyklostezek.

Všechny plochy veřejných prostranství označené PV a PV1 obsahují také plochy veřejné zeleně; ta zahrnuje například stávající i navrhované aleje a stromořadí podél komunikací, podél toku, doprovodnou břehovou zeleň, vzrostlou stromovou zeď návsí, prostranství s lavičkami a zelení, odpočívky, atd. Veřejná zeď je součástí ploch veřejných prostranství - viz kap. e3) systém sídelní zeleně. Samostatně jsou vymezeny dvě liniové plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně PZ lemující komunikační prostupy krajinou, a to zastavitelná plocha **Z13** spojující územně odloučená zastavěná území obce směrem k toku Blata a plocha **Z14** zlepšující prostupnost území směrem na Lutín. Obě plochy jsou vymezeny za účelem realizace veřejné zeleně ve formě stromových alejí.

## **e5) ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(II.A. Koordinační výkres)

---

### **VYMEZENÍ PLOCH, PODMÍNKY PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je vytvořit v územním plánu takové podmínky pro změny v krajině a pro využití ploch, aby:

- krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním
- přírodní a krajinářské hodnoty krajiny byly respektovány a rozvíjeny
- navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny
- byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby půdních erozí, povodní, záplav
- byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině
- byly vytvořeny podmínky pro přiměřené hospodářské i rekreační využívání krajiny
- krajina v řešeném území nebyla znehodnocena těžbou nerostů

• **Ochrana krajiny před nežádoucím zastavěním** je zapracována do podmínek pro využití ploch nezastavěného území (viz. výroková část, kap. f). V nezastavěném území jsou vymezeny plochy:

NP – přírodní

NSp – smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní

NSz – smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou

NSr – smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační nepobytovou

NZ – zemědělské

Plochy vodní a vodohospodářské mohou být součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Vodní toky jsou vyznačeny jako limit využití území v koordinačním výkrese II.A.

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny tak, že umožňují omezené umístění pozemků staveb, zařízení a opatření:

-pro rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky u turistických tras a stezek nebo komunikací,

-pro zemědělství, lesnictví, rybářství a myslivost, ochranu přírody a krajiny,

-pro pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a přístřešků pro dobytek, ap.

- **Koncepce ochrany a rozvoje přírodních a krajinářských hodnot** – podrobněji je obsahem kap. e2. Nejprísnější ochrana je stanovena pro navržené prvky lokálního územního systému ekologické stability (USES) zařazených do ploch přírodních (NP), které se mají stát nejhodnotnější částí krajiny zabezpečující její trvalou stabilitu. Plochy NP mají za cíl vytvořit podmínky pro vznik ekologicky stabilních rostlinných společenstev (louky, remízky, hájky, lesíky, keřové a stromové porosty, lesní a luční společenstva, ap.) v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině. Ostatní krajinářské hodnoty jsou chráněny např.:

-vymezením interakčního prvku v trase toku Zlaté Stružky,

-vymezením ploch NSp pro vzrostlou zeleň, aleje, stromořadí, ochrannou zeleň umístěnou zpravidla po obvodu sídla na okrajích zastavěného území a po obvodu zastavitelných ploch, směrem do volné zemědělské krajiny, ploch NSr v terénní sníženině poblíž toku Zlaté stružky pro zřízení vodní nádrže-rybníka, ploch NSz pro ochranu zemědělské půdy a sídla na severním okraji zástavby jako opatření pro snížení vlivů vodní a větrné eroze,

-vymezením nezastavitelných ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) uvnitř zastavěného území a v zastavitelných plochách bydlení, zpravidla na pozemcích zahrad a sadů po obvodu sídla,

-podmínkami pro využití ploch výrobních a skladovacích (VD, VL) stanovujícími nutnost vymezení a udržení vzrostlé zeleně po obvodu výrobní a skladovací plochy.

- **Prostupnost krajiny** je zajišťována systémem místních a účelových komunikací – ve výkrese urbanistické koncepce označených jako stabilizované i navrhované plochy PV – veřejná prostranství, která jsou vymezena pro silniční dopravní infrastrukturu, pro vybrané účelové komunikace, pro pěší a cyklistické trasy a samostatné cyklostezky, zajišťující základní prostupnost krajiny a umožňují její rekreační a hospodářské využívání. Zřizování nezbytných komunikací je možné ve všech plochách zastavěného a nezastavěného území.

- **Snižování hrozby půdních erozí, povodní, záplav**, vymezené plochy nezastavěného území a stanovené podmínky pro jejich využití vytvářejí předpoklad pro působení ochranné funkce zeleně a snížení hrozby vodní a větrné eroze. Větší podíl přírodní zeleně a trvalých travních porostů v plochách NP, NS, zajistí větší vsakovací schopnost území, snížení odpadu z půdního profilu a přispěje také ke snížení rizika rychlého odtoku vody z území, rizika lokálních záplav, ap. Likvidace odpadních vod oddílnou splaškovou kanalizací na centrální ČOV Luběnice vytvořila předpoklad pro lepší hospodaření s dešťovou vodou, kdy mohou jak soukromí stavebníci tak obec investovat do opatření umožňujících vyšší podíl vsakování dešťových vod přímo v místech spadu případně do zádržných zařízení využívajících následně srážkovou vodu pro závlivku veřejné zeleně. Hospodárné nakládání s dešťovými vodami, zadržování vody v krajině a snižování odpadu z intenzivně využívaných zemědělských ploch je v současném období dlouhodobého "hloubkového" sucha aktuální; na opatření pro zlepšení vodního režimu lze např. čerpat také dotace. Problematika je dále rozvedena v kap.e2).

- **Územní podmínky pro zajištění ekologické rovnováhy v krajině** jsou stanoveny vymezením prvků lokálního ÚSES.

- **Rekreační i hospodářské využívání krajiny**, rekreační využívání krajiny je zaměřeno na podporu cykloturistiky. Pro zlepšení podmínek pro cykloturistiku jsou navrženy samostatné cyklostezky v trasách značených cyklotras, jsou vytvořeny podmínky pro výstavbu cyklistických odpočívek, vyhlídek, zastavení u malebných míst v krajině, ap.

Hospodářské využívání krajiny je dáno přírodními podmínkami, kvalitní ornou půdou pouze v I. a II. třídě ochrany, umožněno je v plochách zemědělských NZ.



- **Ochrana krajiny před znehodnocením vlivem těžby nerostů**

Ve stanovené základní koncepci rozvoje územní plán nenavrhuje ve správním území obce Luběnice plochy pro těžbu nerostných surovin v souladu s požadavkem zadání územního plánu, kde nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území. Požadavky na územní rozvoj obce a urbanistickou koncepci byly v zadání ÚP uplatněny v rozsahu, který nevyvolá změny v území, které by bylo nutno posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí (posouzení SEA).

Využití nerostného bohatství - prognózního zdroje štěrkopísku 9101000 Luběnice-Lutín-Hněvotín nacházejícího se přibližně v nivě říčky Blata ve specifické oblasti ST6 s vysokou koncentrací očekávané těžby nerostných surovin, je územním plánem respektováno - viz zákres v Koordinačním výkrese II.A. Těžba nerostných surovin se dle stávajících limitů využití v oblasti ST6 vymezené územně v oblasti obcí Hněvotín - Olšany u Prostějova - Lutín - Luběnice připouští pouze v rozsahu jedné těžby malého plošného rozsahu max. do 25–30 ha a dostatečného objemu a životnosti zásob, citlivé k exponované krajině, za splnění všech zákonných podmínek respektujících co nejnižší zátěž na jednotlivé složky životního prostředí. Nezbytnou podmínkou pro využití ložisek je vyřešení dopravního napojení tak, aby nebyla expedice suroviny výhradně vedena přes dotčené obce Olšany u Prostějova a Lutín.

Územním plánem je v plochách nezastavěného území (NP) - přírodní, (NS) - smíšené, (PZ) - veřejných prostranství - veřejné zeleně stanoveno využití pro povrchovou těžbu nerostů jako nepřipustné, a to proto, že se území vymezeného prognózního zdroje štěrkopísku Luběnice - Lutín - Hněvotín vyskytuje většinou své plochy výhradně v ploše (NZ) zemědělské, kde není povrchová těžba stanovena jako nepřipustná. Plochy (NP) - přírodní, (NS) - smíšené, (PZ) - veřejných prostranství - veřejné zeleně, jsou vymezeny jako tři liniové prvky protínající nezastavěné území dotčené plochou prognózního zdroje nerostné suroviny, a zajišťují v krajině významnou základní kostru územního systému ekologické stability území a základní prostupnost nezastavěného území, proto je důležitá jejich stabilizace v území a případná těžba je musí respektovat a zachovat.

V plochách nezastavěného území (NZ) - zemědělské není stanoveno využití pro povrchovou těžbu nerostů jako nepřipustné, a to z důvodu existence prognózního zdroje štěrkopísku Luběnice - Lutín - Hněvotín. Povrchová těžba štěrkopísku se na území obce územním plánem nevymezuje, není však v ploše vymezeného prognózního zdroje v souladu se ZÚR Olomouckého kraje vyloučena.

*Odůvodnění: Velikost katastrálního území obce Luběnice je relativně malá (necelých 276 ha), říčka Blata teče v docházkové vzdálenosti do 1 km z východního okraje zastavěného území obce - bývalý vodní mlýn Spálenec, který je součástí zastavěného území obce, se nachází přímo na jejím břehu. Plocha případné těžby o rozloze 25-30 ha představuje celých 10 % rozlohy správního území obce, při případném využívání ložiska štěrkopísku v nivě říčky Blata na území obce by plocha povrchové těžby v podstatě "vyplnila" prostor mezi východním okrajem zastavěného území obce a tokem na východním okraji k.ú.. To by zcela zásadně významně zasáhlo do vnímání hodnot území v obci a jeho nejbližším okolí.*

*Vzhledem k charakteru okolní rovinaté zemědělské krajiny by případná těžba takového rozsahu svým vlivem "přehlušila či setřela" stávající hodnoty přírodní, krajinné i kulturní a civilizační, díky kterým patří Luběnice k vyhledávaným místům klidného rodinného bydlení a krátkodobé rodinné rekreace (cyklistika). Plocha povrchové těžby štěrkopísku nemůže být "citlivá" ke kulturní zemědělské krajině, protože krajinu zcela zásadně přetváří, a to i provozně (nákladní doprava). Proto je z hlediska zájmů obce Luběnice nevhodné připouštět těžbu v takto těsné blízkosti zastavěného území. Případná těžba na území malé obce disponující malým katastrálním územím je územním plánem považována za nevhodnou, proto není na území obce plocha těžby vymezena a současně není možnost budoucího využití prognózního zdroje vyloučena - viz kap. b) základní koncepce rozvoje území obce.*

*Rovněž při otevření těžby na území obce Luběnice nelze vyloučit výhradní expedici těžené suroviny přes obce Olšany u Prostějova a Lutín, protože nejbližší nájezd na dálnici D46 (E462) se nachází právě v Olšanech u Prostějova (dálniční nájezd č. 33) nebo v Hněvotíně (dálniční nájezd č. 37), kam je příjezd pouze přes obec Lutín (po silnici II/570).*

*V k.ú. Žerůvky, které je možno považovat za součást ST6, se již jedna malá plocha těžby nachází, a také proto se v Územním plánu Luběnice nenavrhuje další plocha těžby ani se nevytvářejí podmínky pro její územní rozvoj.*

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezením prvků ÚSES v území jsou vytvořeny nezbytné prostorové předpoklady pro zajištění ekologické rovnováhy v krajině. Smyslem vymezení prvků ÚSES v krajině je:

- Uchování a zabezpečení nerušeného rozvoje genofondu krajiny v rámci jeho přirozeného prostorového rozmístění, jako dlouhodobého stabilizujícího zdroje a rezervy (toto zajišťují především prvky regionálního ÚSES, ty se v řešeném území nenacházejí).
- Vytvoření optimálního prostorového základu ekologicky stabilních ploch v krajině, které by příznivě ovlivňovaly okolní ekologicky méně stabilní části (toto zajišťují především prvky lokálního - místního ÚSES, který je v řešeném území navržen).
- Základními skladebnými prvky ÚSES jsou biocentra a biokoridory:

*Biocentrum* - je to část krajiny, která svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje dlouhodobou, trvalou existenci společenstev původních druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů a jejich genových zdrojů.

*Biokoridor* je část krajiny, která propojuje mezi sebou biocentra způsobem umožňujícím migraci organismů. Pod pojmem "migrace" se zahrnuje i výměna genetické informace (nejen migrace živočichů, ale i rostlinstva, např. prostřednictvím pylů, semen, apod.).

*Interakční prvek* doplňuje systém biokoridorů a biocenter. Jeho prostorové parametry nejsou metodikou ÚSES upraveny. Obvykle zprostředkovává příznivý vliv na méně stabilní části krajiny.

*Tvorba ÚSES vychází ze zákonů o životním prostředí, o ochraně přírody a krajiny, o pozemkových úpravách.*

Do praxe jsou ÚSES prosazovány orgány státní správy:

- a) jako součást územně plánovací dokumentace
- b) jako součást lesních hospodářských plánů
- c) jako součást komplexních pozemkových úprav.

Vymezení územního systému ekologické stability je vždy součástí hlavního výkresu územního plánu. Regionální a nadregionální prvky ÚSES nezasahují do řešeného území.

*Prvky ÚSES musejí splňovat určitá prostorová kriteria, aby byly funkční. V území obce jsou vymezeny pouze lokální prvky ÚSES.*

Cílovým typem společenstev tvořících lokální prvky ÚSES v Luběnicích je les, lesní společenstva. Pro lesní společenstva jsou *minimální prostorové parametry*:

lokální biokoridor (LBK): lesní společenstva = max. délka **2 000 m**, min. šířka **15m**,  
přerušení je možné v délce max. **15m**;

lokální biocentrum (LBC): lesní společenstva = min. velikost **3 ha**, z toho lesní prostředí min. **1 ha**; přičemž do pravého lesního prostředí lze započítat pouze tu část plochy biocentra, která je situovaná v min. vzdálenosti 40 m od okraje vymezeného biocentra v případě, že je biocentrum obklopeno plochami s nižším stupněm ekologické stability;

**Lokální ÚSES** je v obci navržen takto:

- *lokální biokoridor LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* částečně podél toku Zlatá Stružka a dále severně od zastavěného území obce,
- *lokální biocentrum LBC "Díly od Spálence"* u východního okraje zastavěného území,
- *lokální biokoridor LBK "Zlatá Stružka Luběnice 2"* podél toku Zlatá Stružka a dále do Ústína,
- *interakční prvek* vymezený tokem Zlaté Stružky procházející zastavěným územím mezi *LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* a *LBC "Díly od Spálence"*,
- *lokální biocentrum LBC "Pod Spálenecem"*, *lokální biokoridor LBK "Blata"*, zasahují do řešeného území z východu od Ústína, kde je vymezena jeho větší část,
- *lokální biocentrum LBC "Skalovský trávník"*, zasahuje do řešeného území z východu od Ústína a z Těšetic, kde je vymezena jeho větší část.

Vymezené prvky lokálního územního systému ekologické stability jsou vyznačeny jako plochy přírodní NP v nezastavěném území, jako interakční prvky v zastavěném území.

Lokální ÚSES byl vymezen již v předchozím územním plánu obce a s malými úpravami byl do územního plánu Luběnice zpracován. Bylo vypuštěno lokální biocentrum navrhované u západní části zastavěného území, jehož umístění bylo vzhledem k malé vzdálenosti lokálního biocentra "Pomatenky" v Těšeticích nadbytečné. Návaznosti na územní plány okolních obcí jsou zajištěny.

Navržená lokální biocentra a biokoridory v převážné většině nejsou funkční, lesní společenstva jsou zastoupena málo, stromové porosty jsou řídké, spíše ve formě alejí, břehových porostů. Velká část biokoridoru *LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* vedená severním obchvatem kolem zástavby je nefunkční-navržená na orné půdě, podobně i *LBC "Díly od Spálence"* - v obou případech dochází k záborům orné půdy v plném rozsahu vymezeného prvku ÚSES. "Severní obchvat" *LBK* je kolem zástavby navržen proto, že prostorové parametry pro *LBK* není možno v zastavěném území podél toku Zlaté Stružky dodržet, koryto toku je v zastavěném území vydlážděno-zpevněno, plochy kolem jsou z části zpevněny komunikacemi, zastávkami MHD, atp. V zastavěném území je proto tok Zlaté Stružky vymezen pouze jako interakční prvek se stabilizační funkcí, jako součást a podpora systému ÚSES. Dalším významným důvodem návrhu "severního obchvatu" *LBK* vedeného ornou půdou je potřeba posílit ekologickou stabilitu intenzivně zemědělsky využívané krajiny, kde chybí souvislejší lesní a luční porosty a společenstva.

Větší část biokoridoru *LBK "Zlatá Stružka Luběnice 2"* stejně jako menší část *LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1"* vedené ve volné krajině podél toku, jsou situovány převážně v plochách stávajících břehových porostů, k záboru orné půdy tedy nedochází v plném rozsahu vymezeného prvku ÚSES.

Navržený úsek lokálního ÚSES vedený mimo tok Zlaté Stružky v orné půdě severně od zástavby obce je potřeba založit jako lesní společenstva původních druhů. Minimální šířka biokoridorů navržených v orné půdě mimo tok Zlaté Stružky jsou v návrhu **zvýšena o 5 m na každou stranu** z důvodu zajištění dostatečné šíře ochranné přechodové zóny mezi plochou lesního společenstva a plochou orné půdy. Orná půda má oproti lesu několikanásobně nižší stupeň ekologické stability, proto jsou biokoridory v orné půdě **mimo tok navrženy v šířce min. 25 m**.

Minimální šířka biokoridorů navržených v orné půdě podél toku Zlaté Stružky byla v návrhu zvýšena o šířku vlastního koryta, které má mezi břehovými hranami šířku **6-7 m**, a o šířku **6-8 m** přístupové cesty nezbytné pro údržbu břehové zeleně. Cestu pro údržbu toku a břehové zeleně a vlastní koryto pro průtok toku je nutno zachovat bez lesního porostu, proto jsou biokoridory v orné půdě **podél toku navrženy v šířce 30 m**.

Lokální biocentra a lokální biokoridor vázané na vodní tok Blata zasahují do řešeného území jen nepatrně jako koryto vodního toku. Většina prvků ÚSES leží v území sídel Těšetice a Ústín.

Prvky lokálního ÚSES:

| prvek                                                      | výměra<br>v ha | převažující způsob využití |                                                                             |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| LBK                                                        | 4,92           | Zlatá Stružka Luběnice 1   | šířka min. <b>25 m</b> v poli, min. <b>30 m</b> podél toku                  |
| LBC                                                        | 3,72           | Díly od Spálence           | pravé lesní prostředí ve vzdálenosti 40 m od okraje LBC je min. <b>1 ha</b> |
| LBK                                                        | 1,05           | Zlatá Stružka Luběnice 2   | šířka min. <b>30 m</b> podél toku                                           |
| -----                                                      | -----          | interakční prvek           | podél toku Zlaté Stružky v délce cca <b>1100 m</b>                          |
| LBC                                                        | 0,08           | Pod Spálencem              | větší část v sídle Ústín                                                    |
| LBK                                                        | 0,94           | Blata                      | větší část v sídle Ústín                                                    |
| LBC                                                        | 0,22           | Skalovský trávník          | větší část v sídle Těšetice, Ústín                                          |
| celkem plochy ÚSES v řešeném území obce Luběnice: 10,93 ha |                |                            |                                                                             |

### ZÁSAHY DO ÚSES, OHROŽENÍ, KRITICKÁ MÍSTA

Jediným přerušením prvku ÚSES je průchod stávající silnice III/44814 ve směru Rataje a podél ní navržené cyklostezky - celková šířka přerušení však nepřesáhne přípustných 15 m.

### VODNÍ TOKY A PLOCHY, PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Potok Zlatá Stružka protéká obcí ze západu na východ, na východním okraji katastru obce se vlévá do říčky Blata. Oba dva vodní toky mají stanoveno záplavové území a aktivní zónu záplavového území, jejich vymezení je zobrazeno v koordinačním výkrese (II.A.).

Konkrétní **protierozní opatření** nejsou navrhována. Možnost zalesňovat nebo zatravňovat pozemky je dána podmínkami využití ploch nezastavěného území-viz výroková část I., kap.f), návrhem prvků lokálního ÚSES, navrženými změnami v území ve prospěch krajinné zeleně K1-K8 na úkor orné půdy.

Řešené území je součástí Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) kvartér řeky Moravy, která byla vyhlášena vládním nařízením č. 85/1981 Sb. Pro svůj vodohospodářský význam musí být chráněna komplexem opatření pro zachování přírodních podmínek a hydrologického režimu.

Celá obec patří do zranitelné oblasti dle nařízení vlády č. 103/2003 Sb.

### TĚŽBA SUROVIN

V řešeném území se jako omezení ve využití území vyskytuje **registrovaný prognózní zdroj** šterkopísku 9101000 Luběnice-Lutín-Hněvotín. Je situovaná ve specifické oblasti ST6; podrobná územní studie využití oblastí s vysokou koncentrací prováděné a připravované (očekávané) těžby nerostných surovin ST1–ST6 (šterkopísky) na území Olomouckého kraje nestanovuje pro obec Luběnice žádné další podmínky ani zvláštní omezení.

V obci není v souladu s požadavky Zadání územního plánu navrhována těžba surovin, není vymezena plocha pro těžbu. Z hlediska § 18, odst. 5 stavebního zákona č. 186/2006 Sb., není na území obce vyloučena možnost povrchové těžby nerostů, ale současně není plocha pro těžbu na území obce vymezena. Územní plán tím zachovává hodnoty území a chrání je před negativním vlivem těžby nerostných surovin. Důvodem pro ochranu krajiny před těžbou je také malá rozloha obce a charakter okolní zemědělské krajiny. Povrchová těžba šterkopísku se na území obce nevymezuje, což je zakotveno také v základní koncepci rozvoje území obce - viz kap. b), textové části I.1., bod 10., a dále v podmínkách pro využití ploch nezastavěného území, kde je těžba

nerostných surovin vyloučena v liniových plochách NP - plochy přírodní a NS - plochy smíšené nezastavěného území. Povrchová těžba surovin není vyloučena v ploše NZ - plochy zemědělské.

#### **e6) STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

V územním plánu jsou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, které nejsou uvedeny ve vyhlášce č.501/2006 Sb., bylo však účelné je vymezit. Jedná se o plochy zeleně:

*ZS - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená*

Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) zpravidla zahrnuje plochy oplocené zeleně zahrad, sadů, příp. pastvin v zastavěném území obce, které nejsou z různých důvodů vhodné k zastavění. Tyto plochy zpravidla navazují na zástavbu a tvoří oplocené zahrady užívané společně s pozemky rodinných domů. Plochy ZS jsou nevhodné k zastavění většinou proto, že nejsou samostatně napojeny na dopravní infrastrukturu - není k nim vhodný vozidlový příjezd, nebo proto, že jejich zastavěním by došlo k nežádoucímu zvýšení hustoty zástavby v přilehlých plochách bydlení.

#### **e7) ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

V území obce Luběnice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

**plochy smíšené obytné:**

SV – smíšené obytné venkovské

**plochy bydlení:**

BV – v rodinných domech - venkovské

**plochy občanského vybavení:**

OV – veřejná infrastruktura

OS – tělovýchova a sport

**plochy výroby a skladování:**

VL – lehký průmysl

VD – drobná a řemeslná výroba

**plochy technické infrastruktury:**

TI – inženýrské sítě

**plochy veřejných prostranství:**

PV – veřejná prostranství

PV1 – veřejná prostranství - náves

PZ – veřejná prostranství - veřejná zeleň

**plochy zeleně:**

ZS – soukromá a vyhrazená

**plochy přírodní:**

NP – plochy přírodní

**plochy smíšené nezastavěného území:**

NSp – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní

NSz – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělská

NSr – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační nepobytová

## **plochy zemědělské:**

### **NZ – plochy zemědělské**

Označení a navrhovaný způsob využití ploch jsou v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. v platném znění. Územní plán je zpracován s použitím metodiky "MINIS" (viz podklady, kap.a), tedy i s použitím kódu a základního obsahu jednotlivých ploch, který je v některých případech ještě dále specifikován:

#### *PV1 – veřejná prostranství - náves*

Plochy veřejných prostranství návsi se od ploch ostatních veřejných prostranství PV liší především tím, že v nich musí být chráněna a rozvíjena pro obec typická urbanistická hodnota veřejného prostranství - náves, kde hlavním využitím je centrální veřejné prostranství obce. Na využití veřejných prostranství návsi PV1 jsou z urbanistického hlediska kladeny vyšší nároky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot. Ty jsou tvořeny především historickou původní půdorysnou stopou, parcelací, měřítkem. Charakter zástavby je dán především její strukturou a skladbou, je utvářen architektonickými objekty s charakteristickým objemem, podlažností, výškou, tvarem a sklonem střech, orientací hřebene střechy k ose komunikace, způsobem umisťování a orientací staveb na parcelách, případně i tvaroslovím jednotlivých staveb.

#### *PZ – veřejná prostranství - veřejná zeleň*

Plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně se od ploch ostatních veřejných prostranství PV a PV1 liší především převahou travnatých, zelených, nezpevněných ploch zajišťujících přirozené vsakování srážkové vody a umožňujících růst vzrostlé stromové a keřové zeleně. Jedná se o liniové plochy vymezené podél komunikací a dalších prostupů krajinou, které jsou určeny k výsadbě veřejné zeleně zlepšující ochranu chodců, cyklistů a ostatních uživatelů cestní sítě před negativními vlivy. Liniové plochy slouží k výsadbě alejí, stromořadí, případně remízů a dalších prvků veřejné, ochranné, krajinné zeleně.

#### *VYSVĚTLENÍ DALŠÍCH POJMŮ:*

*Drobný chov hospodářských a domácích zvířat* (viz plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS) - za drobný chov zvířat se považuje chov hospodářských nebo domácích zvířat, který je provozován v přímé vazbě na plochy bydlení a s bydlením provozně i prostorově souvisí. Chov zajišťuje rodina nebo domácnost trvale bydlící v těsném sousedství chovu. Chov musí být s bydlením slučitelný a nesmí snižovat kvalitu bydlení. Počet kusů chovaných zvířat nacházejících se na jednom místě nepřekračuje množství nebo produkci, které obvykle zkonsumuje pro vlastní potřebu rodina nebo domácnost. Počet kusů zvířat a produkce nejsou určeny ke komerčnímu využití, přispouští se pouze prodej přebytků tzv. "ze dvora". Příkladem jsou domácí chovy drůbeže, králíků, apod.

*Chov hospodářských zvířat v malém* (viz plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba VD) - za chov zvířat v malém se považuje chov, který svým rozsahem a produkcí převyšuje drobný chov hospodářských a domácích zvířat (viz plochy ZS), ale nedosahuje kapacity zemědělské živočišné výroby. Chov musí být provozně i prostorově oddělen od ploch bydlení a nesmí snižovat kvalitu bydlení v okolí. Počet kusů zvířat a produkce jsou určeny ke komerčnímu využití nebo k navazující zemědělské malovýrobě.

## **e8) ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

---

Jako veřejně prospěšné stavby jsou označeny významné stavby, jejichž realizace vyplývá z nadřazené ÚPD, jsou ve veřejném nebo obecním zájmu, neodporují ustanovení stavebního zákona, §2, odst.1, pís.k), byly takto dohodnuty s obcí.

- Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit (například věcným břemenem), jsou v územním plánu vymezeny pro stavbu **E18** určenou pro rozvoj technické infrastruktury, v rozsahu vedení 400 kV Krasíkov - Prosenice - přestavba stávajícího vedení na dvojité vč. rozšíření rozvodny Prosenice.
- Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo omezit (například věcným břemenem), veřejně prospěšná opatření pro ÚSES, asanace v území, nejsou v územním plánu vymezeny.
- Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou vymezeny takto:

### **veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:**

WD2 - stavba cyklostezky do Lutína navržená v zastavitelné ploše Z11

WD3 - stavba cyklostezky do Slatinic navržená v zastavitelné ploše Z10

WD5 - stavba chodníku vlevo podél silnice III/44814 směrem na Rataje v ploše přestavby P5

WD7 - stavba chodníku vlevo podél silnice III/44814-směrem na Lutín v ploše přestavby P7

### **veřejná prostranství - veřejná zeleň:**

PP1 - veřejná zeleň a veřejné prostranství směrem na Blata v zastavitelné ploše Z13

PP2 - veřejná zeleň a veřejné prostranství směrem na Lutín v zastavitelné ploše Z14

Jedná se o veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Luběnice na jmenované pozemky, které jsou v jiném než obecním vlastnictví. Důvodem pro vymezení a stanovení předkupního práva ve prospěch obce je zajištění možnosti vybudování liniových dopravních staveb cyklostezek a staveb chodníků a výsadba veřejné zeleně liniového charakteru (stromořadí, aleje), v celém jejich rozsahu. Záměr na vybudování staveb cyklostezek a chodníků a výsadba veřejné zeleně jsou ve veřejném zájmu, jejich realizace bude dosaženo v případě, že obec bude vlastnit pozemky pod budoucí stavbou těchto cyklostezek a chodníků a pod budoucími stromovými alejemi.

## **e9) ZDŮVODNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

**R1** - bydlení venkovské (BV), výměra 2,31 ha

je vymezena jako další etapa budoucího územního rozvoje bydlení v lokalitě "jižní humna"; po vyčerpání všech zastavitelných ploch vymezených v územním plánu pro bydlení a občanské vybavení bude možno pořídit změnu ÚP, kterou se vymezí plocha R1 jako zastavitelná.

Vzhledem k výměře plochy nad 2 ha je nutno zajistit ve změně územního plánu, kterou se plocha územní rezervy převede do zastavitelné plochy, dostatečné vymezení ploch veřejných prostranství pro dopravní technickou infrastrukturu a plochy veřejné zeleně.

**R3** - bydlení venkovské (BV) výměra 1,23 ha

Je vymezena jako další etapa budoucího územního rozvoje bydlení v lokalitě "severní humna". Její využití bude vhodné i dříve, než až po vyčerpání ostatních zastavitelných ploch bydlení a občanského vybavení; plocha územní rezervy R3 je vhodná pro zajištění výraznějšího "převisu"

nabídky zastavitelných ploch pro uspokojení potřeb růstu počtu obyvatel obce v nejbližším období. Současný převís nabídky rozvojových ploch stanovený územním plánem pouze ve výši cca 15 % nebude zřejmě dostačující pro celé návrhové období územního plánu, pravděpodobně zejména z důvodu "zablokování" zástavby většinou z majetkoprávních důvodů (držba pozemků bez výstavby, nedostupnost na trhu s nemovitostmi).

#### **R4 - bydlení venkovské (BV) výměra 1,43 ha**

je vymezena jako další etapa budoucího územního rozvoje bydlení v lokalitě "jižní humna"; po vyčerpání všech zastavitelných ploch vymezených v územním plánu pro bydlení a občanské vybavení bude možno pořídit změnu ÚP, kterou se vymezí plocha jako zastavitelná.

Plocha R4 je vhodně situovaná vzhledem k sousedním plochám územní rezervy R1. Vzhledem k sousedství se silnicí III/44814 a s plochami výroby a skladování (VL, VD) je nutno v rámci plochy územní rezervy zajistit dostatečný odstup nebo vymezení ploch ochranné zeleně.

#### **R5 - bydlení venkovské (BV) výměra 0,77 ha**

je vymezena jako další etapa budoucího územního rozvoje bydlení v lokalitě "jižní humna"; po vyčerpání všech zastavitelných ploch vymezených v územním plánu pro bydlení a občanské vybavení bude možno pořídit změnu ÚP, kterou se vymezí plocha jako zastavitelná.

Plocha R5 je vhodně situovaná vzhledem k sousedním plochám Z3, Z4, Z5, s plochou územní rezervy R1 má pro obec strategický význam pro zajištění výhledového územního rozvoje obce.

Územní rezervy:

| č.                                    | výměra<br>v ha | budoucí využití               | stávající využití            | podmínky využití územní rezervy                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R1</b>                             | 2,31           | bydlení v RD - venkovské (BV) | zemědělské (NZ)              | je nutné koncepční řešení se stávající dopravní a technickou infrastrukturou ploch R4, R5, a zastavitelnými plochami Z3, Z4, Z5, potřeba vymezení veřejných prostranství zeleně pro plochu nad 2 ha |
| <b>R3</b>                             | 1,23           | bydlení v RD - venkovské (BV) | smíšené nez. území-zem.(NSz) | je nutné koncepční řešení s využitím stávající dopravní a technické infrastruktury ve vazbě na zastavěného území obce                                                                               |
| <b>R4</b>                             | 1,43           | bydlení v RD - venkovské (BV) | smíšené nez. území-zem.(NSz) | je nutné koncepční řešení se stávající dopravní a technickou infrastrukturou plochy R1, ochrana před možnými negativními vlivy silnice a areálu výroby a skladování                                 |
| <b>R5</b>                             | 0,77           | bydlení v RD - venkovské (BV) | smíšené nez. území-zem.(NSz) | je nutné koncepční řešení se stávající dopravní a technickou infrastrukturou plochy R1, vazba na veřejná prostranství vymezená územním plánem vč. ploch Z3, Z4, Z5                                  |
| celkem územní rezervy: <b>5,74 ha</b> |                |                               |                              |                                                                                                                                                                                                     |

### **e10) ZDŮVODNĚNÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO DOHODOU O PARCELACI**

Podmínka **zpracování územní studie** zaregistrované do evidence územně plánovací činnosti je jako podmínka pro rozhodování v území stanovena pro celé území zastavitelných a přestavbových



ploch Z7 a P2, P6.

Využití západní části zastavitelné plochy Z5 je podmíněno zpracováním **územní studie a uzavřením dohody o parcelaci** zahrnující současně i navazující veřejná prostranství (PV) v zastavěném území.

*Odůvodnění:*

*Rozvojové plochy Z7 a P2 mají stanovenou podmínku zpracování územní studie vymezující plochy veřejných prostranství a stanovující dělení stavebních pozemků. Podmínka je stanovena pro zajištění vhodné dopravní obsluhy a pro návrh dělení pozemků respektující stávající zástavbu. Územní studie stanoví podrobnější podmínky využití území, především uliční čáru a charakter zástavby v souladu s požadavkem na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území. Velikosti pozemků budou respektovat podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem pro plochy BV. Majetkoprávní vztahy v území nebrání jeho účelnému využití, proto není stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci.*

*Přestavbová plocha P6 má stanovenou podmínku zpracování územní studie, která zajistí obnovu kompozice prostorového uzavření resp. pohledového "ukončení" východní části návsi. Územní studie v ploše stanoví zásady tvarosloví nárožní stavby. Územní studie pro plochu přestavby veřejného prostranství P6 je stanovena zejména za účelem stanovení podrobnější regulace zástavby přesahující možnosti územního plánu. Jedná se o podmínku pro budoucí přestavbu, kdy se z urbanistického hlediska ochrany hodnot musí dodržet charakteristické uzavření prostoru "zúžením" půdorysu zástavby z východní strany návsi.*

*Pro západní část zastavitelné plochy Z5 je podmínka zpracování územní studie a dohody o parcelaci vymezující plochy veřejných prostranství a stanovující dělení stavebních pozemků stanovena i pro navazující veřejná prostranství (PV) v zastavěném území. Podmínka územní studie a současně dohody o parcelaci je stanovena zejména z důvodu nevhodného stávajícího dělení pozemků a nepříznivých majetkoprávních vztahů, které zabraňují účelnému využití území v ploše Z5. Územní studie navrhne kromě účelné přeparcelace území také účelné vedení dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejných prostranství, přitom dopravní obsluha nesmí znemožnit budoucí možné využití územní rezervy R5 a R1. Cílem parcelace je zajistit účelné dělení pozemků tak, aby vlastníci pozemků mohli každý umístit alespoň jeden pozemek pro stavbu jednoho rodinného domu.*

*Podmínka dohody o parcelaci je v ploše Z5 stanovena z důvodu potřebného zajištění ploch veřejných prostranství pro komunikace a pro inženýrské sítě. Dále je nutno v dohodě o parcelaci dodržet také předepsanou orientaci a dělení pozemků pro bydlení s předepsanou maximální výměrou - viz výroková část I., kap. f) podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovené pro plochy BV. Dohoda o parcelaci bude vycházet ze schváleného řešení územní studie.*

## **e11) ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE**

---

Pořadí změn v území stanovuje podmínku pro využití všech navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby, kdy změnou využití ploch vznikají splaškové odpadní vody. Pro takové využití platí, že může být realizováno teprve až po vybudování potřebných veřejných řadů splaškové kanalizace a po zajištění dostatečné kapacity obecní čistírny odpadních vod. Pro případ, že provoz obecní čistírny odpadních vod nebude kapacitně stačit pro další využívání zastavitelných a přestavbových ploch vymezených na území obce, je podmínkou změny využití těchto ploch zkapacitnění čistírny (intenzifikace ČOV).

*Stanovení pořadí změn v území - etapizace má za cíl vytvořit podmínky pro dodržení koncepce vodního hospodářství při naplňování územního plánu, při povolování změn v území. Etapizace není zobrazitelná v měřítku územního plánu, proto je vyjádřena pouze v textové a nikoliv v grafické části územního plánu. Požadavek na stanovení pořadí změn v území - etapizaci vyplývá z projednání návrhu územního plánu s vodoprávním úřadem, odborem životního prostředí Magistrátu města Olomouce. Cílem stanovené etapizace je zajištění koncepčně kvalitní a ekologické veřejné technické infrastruktury pro likvidaci odpadních splaškových vod.*

## **e12) LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZÁSAHY DO LIMITŮ VYPLÝVAJÍCÍ Z ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(II.A. Koordinační výkres)

V území obce se nacházejí limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí; V koordinačním výkrese jsou zakresleny ty, které jsou v měřítku 1: 5000 zobrazitelné. Limity využití území se mohou v čase měnit – některé mohou být zrušeny, změněny nebo na základě právního předpisu nebo správního rozhodnutí vzniknou nové.

### **LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SPRÁVNÍCH ROZHODNUTÍ**

- **ochranné pásmo silnic III. tř.** = 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území obce. Nositelem limitu jsou silnice II/44814 a III/44923.

*Dle zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.*

- **ochranné pásmo vodovodního řádu**

Do DN 500 mm včetně = 1,5 m od vnějšího líce, u průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se tyto vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

(Vodovodní řady jsou zakresleny ve výkrese I.B2. Koncepce vodního hospodářství)

- **ochranné pásmo kanalizační stoky**

Do DN 500 mm včetně = 1,5 m od vnějšího líce, nad DN 500 mm = 2,5 m, u průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se tyto vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

(Trasy kanalizace jsou zakresleny ve výkrese I.B2. Koncepce vodního hospodářství)

*Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.*

- **ochranné pásmo nadzemního vedení elektřiny VN a VVN**

Převzato z ÚAP. Nadzemní vedení VN 22 kV = 7 m od krajního vodiče (v ÚAP 10 m od osy vedení), u VVN 400 kV = 30 m od krajního vodiče (v ÚAP 37 m od osy vedení).

(OP zobrazeno v koordinačním výkrese, trasy vedení ve výkrese I.B3. Koncepce energetiky a spojů)

- **ochranné pásmo podzemního vedení elektřiny VN 22kV** = 1 m po obou stranách krajního kabelu.

(Vedení zakresleno ve výkrese I.B3. Koncepce energetiky a spojů)

- **ochranné pásmo elektrické stanice**

(Není zobrazeno v koordinačním výkrese, distribuční trafostanice zakresleny ve výkrese I.B3. Koncepce energetiky a spojů)

- **ochranné pásmo STL plynovodu** v zastavěném území obce = 1 m na obě strany od půdorysu.  
(Trasy plynovodů jsou zakresleny ve výkrese I.B3. Koncepce energetiky a spojů)  
*Dle zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.*
- celá obec leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod – **CHOPAV Kvartér řeky Moravy**;  
*Stanovena nařízením vlády ČSR č. 85/1981 Sb. ze dne 24. června 1981.*  
*Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.*
- **záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území významného vodního toku Blata a drobného vodního toku Zlatá Stružka** (zobrazeno v koordinačním výkrese II.A.)  
*Stanoveno Opatřením obecné povahy č.j.: KUOK 78805/2014 ze dne 3.11.2014*
- **ochranné pásmo lesa** 50 m od okraje lesních pozemků. Z ÚAP převzato OP lesních pozemků, které se nacházejí východně mimo řešené území, ale OP zasahuje do Luběnic.  
*Dle zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.*
- **registrovaný významný krajinný prvek** – letitá hrušková alej lemující silnici z Luběnic do Slatinic  
*Vydal Okresní úřad Olomouc, referát ŽP zápisem do seznamu VKP (oznámení o registraci č.j. 4528/98/Tu). Dle zák. ČNR č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb. v platném znění.*
- **vodní toky** = významné krajinné prvky „ze zákona“.  
*Pozemky vedené jako vodní plocha dle katastru nemovitostí.*
- **biocentra a biokoridory** územního systému ekologické stability lokálního významu.  
*Dle zák. ČNR č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb. v platném znění.*
- vydaná a dosud nerealizovaná **územní rozhodnutí a územní souhlasy**. Zahrnuto do zastavitelných ploch nebo uvnitř zastavěného území - stabilizovaných ploch.

#### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Limitem využití území se stanou stavby technické infrastruktury nebo jiného „nositele limitu“ poté, co budou realizovány. Vydáním územního plánu se stanou omezením ve využití území, které je třeba respektovat.

OMEZENÍM VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ jsou dále:

- **registrovaný prognózní zdroj** štěrkopísku 9101000 Luběnice-Lutín-Hněvotín. Převzato z ÚAP.  
*Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zákon ČNR č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů.*
- **specifická oblast ST6** - podmínky specifické oblasti nepředstavují pro řešené území obce žádná omezení. Převzato ze ZÚR OK a ze zpracované územní studie.  
*Územní studie využití oblastí s vysokou koncentrací prováděné a připravované (očekávané) těžby nerostných surovin ST1–ST6 (štěrkopísky) na území Olomouckého kraje (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2009)*

- **památky místního významu**, historicky, architektonicky hodnotné stavby, památníky, kříže, kapličky - podrobněji viz kap. e2).
- **území archeologických nálezů**; převzato z ÚAP. Celé území obce je územím potencionálních archeologických nálezů – podrobněji viz kap. e2)

*Dle zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.*

- celé území obce patří mezi **zranitelné oblasti**; Převzato z ÚAP.  
*Dle zák. č. 54/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády 262/2012 Sb, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu.*

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

*Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:*

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

*V koordinačním výkrese je tento limit vyjádřen poznámkou pod legendou: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".*

## ZÁSAHY DO LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Některé zastavitelné plochy zasahují do limitů a dalších omezení ve využití území. Tyto zásahy nebo střety vyznačené v koordinačním výkrese bude třeba řešit v dalších stupních územně plánovací dokumentace, územních studiích, územním řízení nebo je využití zastavitelných ploch podmíněno opatřením umožňujícím zásah do limitu, omezení. Tyto ani další střety s méně významnými limity - např. s OP uličních tras technické infrastruktury – však nevytvářejí zásadní překážky, které by znemožňovaly využití ploch k navrženému účelu.

Celá obec a tedy i všechny zastavitelné plochy leží v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz a v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Kvartér řeky Moravy.

Okrajem plochy Z5 prochází nadzemní vedení elektřiny VN 22kV.

*Odůvodnění: Využití plochy bydlení Z5 je možné i při respektování omezení pro umístění staveb dané ochranným pásmem horního vedení VN, domy musejí zachovat větší odstup od veřejného prostranství, kudy vedení vede. Přeložení el. vedení do kabelové trasy do výkopu pod zem je ekonomicky nákladné, v případě realizace přeložky vedení VN lze tímto omezení vyplývající z ochranného pásma vedení snížit.*

Jižní část zastavitelné plochy Z8 zasahuje do záplavového území a do aktivní zóny záplavového území Zlaté Stružky.

Do záplavového území Zlaté Stružky zasahují také přestavbové plochy P3 pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD), P4 pro inženýrské sítě (TI), P7 a P6 pro veřejná prostranství a náves (PV, PV1); plocha P6 se nachází i v aktivní zóně záplavového území.

*Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z8 zasahuje do uvedeného limitu využití území pouze v rozsahu plochy vymezené pro veřejné prostranství (PV) určenou pro přístupovou komunikaci. Také*

*přestavbové plochy P7 a P6 se nacházejí ve veřejných prostranstvích obce určených zejména pro zpevněné i nezpevněné plochy. Plochu P4 pro čistírnu odpadních vod, vodní zdroj a související technické zázemí obce nelze umístit na jinou srovnatelnou plochu a stanovené využití lze s omezením vyplývajícím z limitů území skloubit. Podobně i ostatní plochy P3 bývalého zemědělského areálu určené k obnově pro nové využití budou respektovat omezení vyplývající z limitů území. Při změnách v území bude nutné zohlednit podmínky stanovené Opatřením obecné povahy č.j.: KUOK 78805/2014 ze dne 3.11.2014.*

Kromě malé jihozápadní části zastavěného území leží celý katastr obce ve specifické oblasti ST6 - s vysokou koncentrací očekávané těžby štěrkopísku. Východní část nezastavěného území obce podél říčky Blata leží v ploše prognózního zdroje štěrkopísku 9101000 Luběnice-Lutín\_Hněvotín. Územním plánem zde jsou vymezeny téměř výhradně plochy zemědělské (NZ), ve kterých není podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyloučena těžba nerostných surovin - viz kap. f) textové části I.1. Možnost těžby je vyloučena v plochách nezastavěného území (NS, NP), které územím prognózního zdroje procházejí pouze jako liniové prostupy územím, i v případě těžby je nutno je zachovat a respektovat jejich územní průběh. V základní koncepci rozvoje území obce - viz kap. b) textová část I.1., bod 10. je stanoveno, že v katastru obce nejsou navrhovány plochy těžby nerostných surovin pro využití prognózního zdroje štěrkopísku, povrchová těžba štěrkopísku se na území obce nevymezuje. Důvodem je upřednostnění ochrany hodnot území před těžbou štěrkopísku, a to zejména s ohledem na malou rozlohu správního území obce a na charakter zemědělské krajiny.

Plochy těžby by bylo možné v budoucnu vymezit pouze změnou územního plánu.

#### **f) INFORMACE O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání územního plánu požadováno, není zpracováno.

#### **g) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

(II.C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen vyhodnocení záborů půdy) je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č. 231/1999 Sb., vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, zákona č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., Metodického pokynu MŽP ČR (č.j. OOLP/1067/96) k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 1.10.1996 s účinností od 1.1.1997, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF:

- Předpokládané zábory ZPF nejsou podrobně v tabulce vyhodnoceny pro rozvojové plochy nebo jejich části ležící v zastavěném území - týká se to částí zastavitelných a přestavbových ploch vymezených ve stávajících zahradách na pozemcích, které jsou dle §58 stavebního zákona již součástí zastavěného území obce (tj. plochy bydlení Z4 a Z6, přestavbové plochy bydlení P1 a P2, přestavbové plochy výroby a skladování a technické infrastruktury P3 a P4, přestavbové plochy

veřejných prostranství P5, P6, P7). Přestavbové plochy jsou považovány za již zastavěné, územní plán pouze navrhuje změnu jejich funkčního využití.

- Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou vyhodnoceny jako zábor ZPF pouze v částech, které nejsou územním plánem výslovně určeny k plnění funkce zeleně soukromých a vyhrazených zahrad (ZS), které nejsou určeny k zastavění.

- Není vyhodnocen zábor půdního fondu pro územní rezervy (vyhodnocení se provede až při projednávání návrhu změny ÚP při převodu územní rezervy na zastavitelnou plochu).

- Nevyhodnocuje se podrobně zábor ZPF pro ÚSES, jsou uvedeny pouze souhrny ploch, kde je navržena změna v krajině na plochu přírodní (NP).

- Podrobně nejsou v tabulce hodnoceny zábery ploch změn v krajině pro plochy smíšené nezastavěného území (NS), jelikož tím nedojde k záboru zemědělské půdy, ale pouze ke změně druhu zemědělského pozemku z orné půdy na trvalý travní porost.

Vyhodnocení záborů půdy je dokumentováno v odůvodnění územního plánu následující textovou částí s tabulkovou přílohou a ve výkrese II.C. Informace o bonitních půdně ekologických jednotkách a odvodněných pozemcích byly převzaty z ÚAP ORP Olomouc, v celém řešeném území byly zakresleny hranice a kódy BPEJ.

## KVALITA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Jednotlivé **druhy pozemků** jsou v Luběnicích zastoupeny takto:

| Druh pozemku       | ha         | %          |
|--------------------|------------|------------|
| <b>Celkem</b>      | <b>276</b> | <b>100</b> |
| Zemědělské pozemky | 254        | 92,03      |
| Lesní pozemky      | -          | -          |
| Vodní plochy       | 2          | 0,72       |
| Zastavěné plochy   | 7          | 2,54       |
| Ostatní plochy     | 13         | 4,71       |

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ze zemědělských pozemků celkem</b> | <b>254</b> | <b>100</b> |
| Orná půda                             | 243        | 95,67      |
| Zahrady                               | 9          | 3,54       |
| Trvalé travní porosty                 | 1          | 0,39       |

Zdroj : ČSÚ, stav k 31.12.2011

Na území **obce výrazně převažují zemědělské pozemky**, těch je celkem 254 ha – tzn. 92% rozlohy obce. Naprostou většinu – téměř 96% zemědělských pozemků tvoří orná půda. Zahrady představují necelá 4% zemědělské půdy a trvalé travní porosty tvoří pouze nepatrnou část zemědělské půdy.

**Lesní pozemky** se v území obce **nenacházejí**.

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Ty jsou charakterizovány pětímístným číselným kódem. První číslice kódu vyjadřuje klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Druhá a třetí číslice kódu vyjadřuje hlavní půdní jednotku (HPJ) – účelové seskupení půdních forem příbuzných vlastností, jež jsou určovány genetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdy, stupněm hydromorfismu, popřípadě výraznou sklonitostí nebo morfologií terénu a zúrodňovacím opatřením. Čtvrtou číslicí kódu je vyjádřeno utváření povrchu zemědělského pozemku – sklonitost a expozice ke světovým stranám. Pátou číslicí kódu je vyjádřena skeletovitost, již se rozumí podíl obsahu

šterku a kamene v ornici k obsahu šterku a kamene v spodině do 60 cm, a hloubka půdy.

Řešené území je podle kódu BPEJ zařazeno do klimatického regionu 3 (T 3) – teplý, mírně vlhký.

Charakteristika hlavních půdních jednotek, které se vyskytují v řešeném území:

**01** - Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem

**02** - Černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem

**03** - Černozemě černické, černozemě černické karbonátové na hlubokých spraších s podložím jílu, slínů či teras, středně těžké, bezskeletovité, s vodním režimem příznivým až mírně převlhčeným

**56** - Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé

**57** - Fluvizemě pelické a kambické eubazické až mezobazické na těžkých nivních uloženinách, až velmi těžké, bez skeletu, příznivé vlhkostní poměry až převlhčení

**61** - Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení

Největší část půdy v obci je charakterizována hlavní půdní jednotkou 01. HPJ 02 se nachází v západní části území, HPJ 61 ve východní části a HPJ 03 na jihovýchodě. HPJ 56 a 57 jsou plošně méně významné.

Jednotlivé BPEJ jsou zařazeny podle kvality do tříd ochrany zemědělské půdy. Třída ochrany I. označuje nejvyšší kvalitu půdy, třída ochrany V. nejméně kvalitní půdy.

**V obci se nachází pouze kvalitní půda I. a II. třídy ochrany.** Na většině rozlohy obce se nachází nejvyšší kvalita půdy I. třídy ochrany (78% plochy obce), půda II. třídy ochrany je ve východní a severovýchodní části obce.

**Odvodněné pozemky se v řešeném území nenacházejí.**

## ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Celkový předpokládaný zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území činí **3,81 ha**, z toho je naprostá většina orné půdy = **3,70 ha**. Není navrhován zábor odvodněných zemědělských pozemků, ty se v obci nenacházejí. Plochy k záboru jsou určeny pro bydlení v RD – venkovské (BV), plochy smíšené obytné venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV) a plochy veřejných prostranství-veřejná zeleň (PZ).

Zastavitelné plochy bydlení Z12, Z7 nejsou vyhodnocovány v celém svém rozsahu, části ploch určené k využití jako zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), tj. zeleň oplocených zahrad v rámci ploch bydlení, není jako zábor ZPF vyhodnocena, protože může nadále sloužit zemědělskému využití jako soukromá užitková zahrada - v souhrnu se jedná o cca **0,54 ha** plochy.

V tabulkovém vyhodnocení nejsou vyhodnocovány zastavitelné a přestavbové plochy vymezené uvnitř zastavěného území. Jedná se o část zastavitelné plochy bydlení **Z4** a celou plochu **Z6** vymezené ve stávajících zahradách zastavěného území (cca 1,30 ha), dále přestavbové plochy bydlení **P1** a **P2** (cca 0,49 ha), přestavbové plochy výroby a skladování a technické infrastruktury **P3** a **P4** (cca 3,40 ha), přestavbové plochy veřejných prostranství **P5**, **P6**, **P7** (cca 0,20 ha). V souhrnu se jedná o cca **5,66 ha** přestavbových ploch uvnitř zastavěného území.

V územním plánu se nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), lesní pozemky se v obci nenacházejí.

## POSOUZENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

V územním plánu je navrženo **6,05 ha** zastavitelných ploch. Pro územní rozvoj jsou využity přednostně plochy uvnitř zastavěného území, a to jako přestavbové plochy nebo jako zastavitelné plochy zejména Z4 (část plochy určená pro bydlení), Z6 o výměře celkem **1,57 ha**.

Přestavbové plochy jsou vymezeny jako nové využití zastavěného území, a to změnou funkčního využití již zastavěných ploch. V územním plánu jsou navrženy přestavbové plochy s celkovou rozlohou **4,09 ha**. Jelikož se u ploch přestavby jedná o již zastavěné a využívané plochy, není jejich návrh podrobně vyhodnocován z hlediska předpokládaného záboru ZPF. Tyto plochy jsou určeny z menší části pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) - ve výměře cca **0,49 ha**; většina přestavbových ploch je vymezena pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) v rozsahu 3,18 ha. Zbývající plochy přestavby jsou určeny pro technickou infrastrukturu-inženýrské sítě (TI) a pro veřejná prostranství (PV).

Předpokládaný zábor půdy tedy je vyhodnocován pouze pro zastavitelné plochy situované uvnitř zastavěného území na zemědělských půdách v rozsahu předpokládaného záboru **3,81 ha**.

Všechny zastavitelné plochy vymezené v návrhu územního plánu na zastavěném území přímo navazují. Největší část zastavitelných ploch je v územním plánu navrhována pro bydlení v RD venkovské (BV), které představují zábor zemědělské půdy v rozsahu 2,03 ha a pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) které představují zábor zemědělské půdy v rozsahu 0,77 ha. Celkově je pro plochy bydlení v nezastavěném území obce zabráno 2,80 ha. Z tohoto záboru jsou výměry ploch Z5, Z12, Z7 v rozsahu 1,68 ha již vyhodnoceny v předchozí územně plánovací dokumentaci - viz poslední sloupec tabulky.

Výměry ploch Z3, Z4, Z8 v rozsahu **1,12 ha** jsou zabírány nově, důvodem je zejména veřejný zájem na vytvoření podmínek pro stabilizaci obyvatelstva, která je pro další udržitelný rozvoj obce nezbytná a lze ji realizovat pouze vymezením výměry vhodných rozvojových ploch s dostatečným převisem nabídky nad očekávanou poptávkou -ideálně ve výši cca 20 %. Navržený převis nabídky rozvojových ploch je zde stanoven ve výši cca 15 % - viz kapitola h), proto je možno považovat zábor kvalitních půd I. třídy ochrany v rozsahu 1,12 ha za přijatelný. Důvodem je také to, že v okolí obce v návaznosti na zastavěné území se v plochách vhodných pro rozvoj obytné zástavby nevyskytuje jiná než nejkvalitnější orná půda I. třídy ochrany, i tuto skutečnost je nutné zohlednit v posuzování nadřazenosti veřejného zájmu na vytvoření územních podmínek pro stabilizaci obyvatelstva k zajištění udržitelného rozvoje obce nad veřejným zájmem ochrany kvalitního zemědělského půdního fondu.

Pro plochy veřejných prostranství (PV) je předpokládaný zábor kvalitní orné půdy navržen v rozsahu **0,51 ha** pro liniové stavby cyklostezek (plochy Z9, Z10, Z11) a pro veřejná prostranství veřejné zeleně (PZ) zahrnující zejména aleje a stromořadí podél cest v krajině (plochy Z13, Z14) v rozsahu cca **0,50 ha**. Zábory veřejných prostranství pro zvýšení cyklomobility a pro obnovu stromových alejí a polních remízů podél cest jsou ve veřejném zájmu a jednoznačně převažují nad zájmem ochrany ZPF.

Tato liniová veřejná prostranství (PV, PZ) vymezená v nezastavěném území obce jsou určena pro vedení samostatných cyklostezek, případně pro výsadby krajinné zeleně, alejí, keřových remízů, ap. Zábory jsou započteny dle předpokládané šířky potřebné pro samostatnou cyklostezku nebo společnou stezku pro pěší a cyklisty vedenou podél stávajících komunikací, případně pro výsadbu alejí podél cest, úpravu tělesa stávajícího účelových komunikací a souběžných odvodňovacích příkož, ap. Zábory ploch veřejných prostranství (PV) jsou navrženy ve veřejném zájmu zejména za účelem zvýšení bezpečnosti cyklistů, podpory nízkoemisních druhů osobní přepravy. Území je pro cyklistickou dopravu turistického i místního přepravního charakteru vhodné svým terénním uspořádáním (rovinatý terén); překážkou většího rozvoje cyklistiky je zejména nižší úroveň bezpečnosti cyklistů ve společném dopravním prostoru. Liniové zábory ploch (PV) určené pro



vybudování samostatných cyklostezek nebo cyklistických pruhů částečně oddělí provoz cyklistů od provozu motorových vozidel a přispějí tak k žádoucímu zvýšení bezpečnosti provozu.

Zábory zem. půd pro plochy veřejných prostranství-veřejné zeleně (**ZP**) jsou vyčísleny v tabulce záborů ploch v rozsahu potřebném pro výsadby vzrostlé zeleně, tzn. v pruhu šířky max. 4 m. Přitom je nutné zdůraznit, že navrhované využití zabíraných ploch zem. půdy je určeno pro rozvoj krajinné zeleně, alejí, stromořadí, případně pro úpravu stávajících polních cest a účelových komunikací včetně souběžných zatravněných příkopů přispívajících společně s výsadbami dřevin ke zvýšení přirozené schopnosti zadržení vody v krajině - nejedná se tedy o zábor zemědělské půdy určený pro výstavbu objektů a staveb nebo zpevněných ploch. Zakládání krajinných struktur zvyšujících retenční schopnosti krajiny a podpora biodiverzity výsadbou stromových alejí a keřových mezí v polní krajině intenzivně zemědělsky využívané (tzn. zelená infrastruktura) prokazatelně dlouhodobě zlepšuje kvalitu zemědělských půd a její udržitelnou produktivitu, proto je možno konstatovat, že veřejný zájem na synergickém dlouhodobém zlepšení podmínek ochrany přírodních a krajinných hodnot a zvýšení ekologické stability krajiny převažuje nad veřejným zájmem ochrany půdního fondu ve smyslu zabírané plochy.

Všechny navrhované lokality leží na půdě I. třídy ochrany. Jelikož v řešeném území se v návaznosti na zastavěné území nachází pouze půda I. třídy ochrany, nelze záboru kvalitní půdy při územním rozvoji obce zabránit.

Návrh územního plánu nijak zásadně nemění koncepci stanovenou v původním územním plánu. Některé navrhované plochy jsou převzaty z původního ÚP. Některé rozvojové plochy z předchozího územního plánu nejsou dále navrhovány - např. je vyloučena zastavitelná plocha pro výrobu; přednostně je pro drobnou a řemeslnou výrobu navržena přestavba nevyužívaného býv. zemědělského areálu. Stanovená územní rozvojová koncepce obce nabízí přiměřený územní rozvoj s minimalizací záborů kvalitní zemědělské půdy. Rozvojové plochy navržené v územním plánu nenaruší organizaci zemědělské výroby, nebude omezen přístup na zemědělské pozemky.

#### ZMĚNA VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY, ÚSES

V územním plánu Luběnice jsou navrženy plochy změn v krajině, jejichž realizace nemusí znamenat zábor zemědělské půdy, ale pouze změnu druhu pozemku (např. z orné půdy na trvalé travní porosty). Tyto plochy jsou navrženy pro rozšíření krajinné zeleně, snižování hrozby půdní eroze a lokálních povodní, pro podporu ekologické stability krajiny. V územním plánu jsou navrženy jako plochy smíšené nezastavěného území (**NS**) s upřesněním funkce: **z** – zemědělská, **p** – přírodní a **r** – rekreační. Tyto plochy K1, K3, K5, K6, K7, K8 jsou vymezeny přibližně na **3,25 ha** orné půdy.

Plochy pro plnění funkce ÚSES jsou vymezeny v rozsahu cca 10,93 ha, z toho část výměry navrženého ÚSES náleží do vodních ploch a pozemků koryta vodního toku Zlatá Stružka nebo do stávajících břehových porostů a ostatních ploch (např. LBK "Zlatá Stružka Luběnice 2", prvky ÚSES podél toku Blata, další části ÚSES vymezené podél toku Zlatá Stružka vč. přístupů k břehové hraně pro jeho údržbu, ap.). Zábory zemědělské orné půdy pro lokální ÚSES vymezený v polích jako biokoridor "severním obchvatem" LBK "Zlatá Stružka Luběnice 1" a jako biocentrum LBC "Díly od Spálenice" odhadem nepřesáhnou cca **8 ha** - viz tabulka níže.

Plochy změn v krajině a plochy ÚSES jsou souhrnně zakresleny ve výkrese I.B. a II.A. a jsou popsány v kap. e5).

#### Prvky lokálního ÚSES - předpokládané zábory orné půdy (souhrn)

| prvek | výměra v ha | převažující způsob využití |                                                                    |
|-------|-------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| LBK   | 4,92        | Zlatá Stružka Luběnice 1   | zábory "severního obchvatu" vedeného ornou půdou = cca <b>4 ha</b> |

|                                                                                                 |       |                          |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|---------------------------------------|
| LBC                                                                                             | 3,72  | Díly od Spálence         | zábory orné půdy = cca <b>3,72 ha</b> |
| LBK                                                                                             | 1,05  | Zlatá Stružka Luběnice 2 | zábory orné půdy = cca <b>0,28 ha</b> |
| -----                                                                                           | ----- | interakční prvek         | bez záborů orné půdy                  |
| LBC                                                                                             | 0,08  | Pod Spálencem            | bez záborů orné půdy                  |
| LBK                                                                                             | 0,94  | Blata                    | bez záborů orné půdy                  |
| LBC                                                                                             | 0,22  | Skalovský trávník        | bez záborů orné půdy                  |
| celkem plochy ÚSES v řešeném území obce Luběnice: 10,93 ha<br>(z toho zábor orné půdy cca 8 ha) |       |                          |                                       |

Tabulka: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (katastrální území: Luběnice)

| Číslo plochy            | Převažující způsob využití plochy                                          | Celk. zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |             | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |             | Investice do půdy (ha) | Plocha již byla navržena v ÚPD |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------------|
|                         |                                                                            |                      | orná půda                                | zahrady     | I.                                | II.         |                        |                                |
| 3                       | BV - bydlení v rodinných domech-venkovské                                  | 0,63                 | 0,63                                     | -           | 0,63                              | -           | -                      | ne                             |
| 4                       | PV – veř.prostranství (dopravní a techn. obsluha plochy BV)                | 0,12                 | 0,12                                     | -           | 0,12                              | -           | -                      | část.                          |
| 5a+5b                   | BV - bydlení v rodinných domech-venkovské                                  | 0,95                 | 0,84                                     | -           | 0,84                              | -           | -                      | ano                            |
|                         |                                                                            |                      | -                                        | 0,11        | 0,11                              | -           | -                      |                                |
| 12                      | BV - bydlení v rodinných domech-venkovské                                  | 0,33                 | 0,33                                     | -           | 0,33                              | -           | -                      | ano                            |
| <b>celkem</b>           | <b>BV - bydlení v rodinných domech-venkovské</b>                           | <b>2,03</b>          | <b>1,92</b>                              | <b>0,11</b> | <b>2,03</b>                       | <b>-</b>    | <b>-</b>               |                                |
| 7                       | SV – smíšené obytné venkovské                                              | 0,4                  | 0,4                                      | -           | 0,4                               | -           | -                      | ano                            |
| 8                       | SV – smíšené obytné venkovské                                              | 0,37                 | 0,37                                     | -           | 0,37                              | -           | -                      | ne                             |
| <b>celkem</b>           | <b>SV – smíšené obytné venkovské</b>                                       | <b>0,77</b>          | <b>0,77</b>                              | <b>-</b>    | <b>0,77</b>                       | <b>-</b>    |                        |                                |
| 9                       | PV – veřejná prostranství (cyklostezka)                                    | 0,17                 | 0,17                                     | -           | 0,17                              | -           | -                      | ne                             |
| 10                      | PV – veřejná prostranství (cyklostezka)                                    | 0,13                 | 0,13                                     | -           | 0,13                              | -           | -                      | ne                             |
| 11                      | PV – veřejná prostranství (cyklostezka)                                    | 0,21                 | 0,21                                     | -           | 0,21                              | -           | -                      | ne                             |
| Z13                     | PZ – veřejná prostranství-veřejná zeleň                                    | 0,30                 | 0,30                                     | -           | 0,20                              | 0,10        | -                      | ne                             |
| Z14                     | PZ – veřejná prostranství-veřejná zeleň                                    | 0,20                 | 0,20                                     | -           | 0,20                              | -           | -                      | ne                             |
| <b>celkem</b>           | <b>PV – veřejná prostranství a PZ – veřejná prostranství-veřejná zeleň</b> | <b>1,01</b>          | <b>1,01</b>                              | <b>-</b>    | <b>0,91</b>                       | <b>0,10</b> | <b>-</b>               |                                |
| <b>Zábor ZPF celkem</b> |                                                                            | <b>3,81</b>          | <b>3,70</b>                              | <b>0,11</b> | <b>4,22</b>                       | <b>0,10</b> | <b>0,00</b>            |                                |

## **h) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

(II.A. Koordinační výkres, II.C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu)

---

### **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Zastavěné území obce Luběnice obsahuje dosud nezastavěné nebo málo využívané "volné" plochy, z nichž ty nejvýznamnější plochy vhodné k zastavění jsou v územním plánu vymezeny jako zastavitelné nebo přestavbové plochy. Ostatní "volné" nezastavěné plochy uvnitř zastavěného území jsou v územním plánu vymezeny jako zeleň zastavěného území (ZS) zeleň soukromá a vyhrazená.

Nejintenzivněji je zastavěné území využito v plochách obklopujících historicky vzniklou návěs a podél historických tras původních cest; zde je ve stabilizovaných plochách prostor spíše pouze na přestavby objektů, jejich rekonstrukce, případně drobné dostavby.

Možnosti "zahuštění" zástavby jsou naproti tomu největší v jižní a jihozápadní části obce zejména ve větších a ucelených částech zahrad podél záhumenních cest, kde je možnost výstavby podmíněna dobudováním veřejné dopravní a technické infrastruktury (zejména obslužné komunikace a prodloužení řadů soustavné splaškové kanalizace, vodovodu, energetických sítí).

Z celkové výměry všech zastavitelných a přestavbových ploch **10,14 ha** je přibližně **5,53 ha** určeno pro bydlení - jako rozvojové plochy BV a SV.

### **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

*Pro bydlení* je odhadovaný počet potřebných bytů v řešeném území stanoven a zdůvodněn v kapitole f)2. Potřeba nových bytů a odhadovaný počet obyvatel jsou stanoveny v podkapitole Bydlení, tabulce "Bilance vývoje počtu obyvatel a bytů" na cca **45** nových bytů, tj. asi **40** rodinných domů v návrhovém období územního plánu v následujících patnácti letech. Do této bilance potřeby nových domů a bytů nejsou zahrnuty počty bytů, které mohou vznikat ve stabilizovaných plochách bydlení, tj. bez nároku na vymezení návrhových zastavitelných nebo přestavbových ploch (např. formou nástaveb, přístaveb, změnou funkčního využití staveb, výstavbou v zahradách, v prolukách v zástavbě a pod.).

Pro potřebné množství rodinných domů by měly být vymezeny zastavitelné plochy o výměře cca **4,80 ha**, což vyplývá z průměrné výpočtové velikosti parcely pro rodinný dům (RD) stanovené na **1 200 m<sup>2</sup>** na 1 RD v plochách bydlení. Takto stanovená průměrná velikost parcely respektuje obvyklou velikost nových pozemků s rodinnými domy, která se v obci pohybuje v rozmezí od cca 600 m<sup>2</sup> pro řadové rodinné domy po 1 300 - 1 500 m<sup>2</sup> pro samostatné rodinné domy. Do této průměrné bilanční výpočtové výměry pozemku pro RD je započtena i plocha pro:

- veřejná prostranství s obslužnými a přístupovými komunikacemi, veřejná zeleň, stromořadí
- pozemky pro možné umístění občanské vybavenosti (v plochách BV, SV),
- pozemky pro drobnou výrobu, řemesla a živnosti (v plochách SV),

Pro účely stanovení prostorových podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) byly stanoveny maximálně přípustné velikosti stavebních pozemků pro rodinný dům mírně odlišně v závislosti na charakteru obytné zástavby a odlišné struktuře zastavění (viz výroková část I., kap. f, bod 12.), a to s přihlédnutím ke struktuře a k charakteru obytné zástavby (řadové domy, samostatné domy, zástavba ve vhodných větších zahradách, apod.).

Pro přiměřené fungování trhu s pozemky je potřeba zabezpečit převahu nabídky pozemků nad očekávanou poptávkou, minimálně o 50-100%. Ne všechny pozemky, které územní plán navrhuje, bude možno využít, např. z důvodů majetkoprávních, technických, organizačních atd. V územním plánu jsou proto vymezeny zastavitelné a přestavbové plochy bydlení o celkové výměře **5,53 ha**, což při výpočtové bilanci 1 200 m<sup>2</sup> na 1 RD (1,0 bytu na 1 RD) umožňuje výstavbu cca 46 RD. To

by při odhadované potřebě ploch pro bydlení, tj. cca **4,80 ha** představujících výstavbu asi **40 RD/bytů** znamenalo převis nabídky ploch pro bydlení cca o 15 % (tj. o 0,73 ha představujících výstavbu dalších cca 6 RD/bytů).

*Navrhované plochy sídelní zeleně* jsou vyznačeny jako plochy ZS, kde zabírají část z navržené rozvojové plochy bydlení (asi 0,54 ha). Plocha ZS je určena pro plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), na kterých není přípustné umísťovat pozemky pro stavby rodinných domů - viz kap. f) textové části I.1., bod 21. Tyto plochy ZS jsou navrženy například u zastavitelných ploch Z7, Z12, kde je účelné v rámci ploch bydlení vymezit umístění stavby domu v ploše i plochu určenou pouze pro oplocené zahrady.

O výstavbu bydlení je v Luběnicích stálý zájem zejména díky kvalitnímu životnímu prostředí a dobré dostupnosti z krajského města Olomouc. K atraktivitě bydlení přispívá také dobrá možnost napojení rozvojových ploch na síť technické infrastruktury, funkční splašková kanalizace v obci. Jelikož má obec relativně dobrou dopravní dostupnost ke zdrojům pracovních příležitostí, projevuje se zde výrazný suburbanizační tlak do zvýšené poptávky ploch pro bydlení. Důkazem jsou i probíhající nebo již dokončené rekonstrukce starších obytných budov z posledních několika let; ve starší zástavbě se již nenacházejí téměř žádné nemovitosti ve špatném (neobyvatelném) stavebně technickém stavu.

**Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v převisu o cca 15 % vyšším, než je stanovená odhadovaná potřeba nových bytů vzhledem k očekávanému počtu obyvatel v návrhovém období územního plánu. Vzhledem k možnému reálnému úbytku skutečně disponibilních pozemků pro výstavbu bydlení (především z důvodů majetkoprávních vztahů) je doporučeno zajistit nejpozději při zpracování příští zprávy o uplatňování územního plánu změnou územního plánu převis ploch vyšší, a to např. vymezením dalších rozvojových - zastavitelných ploch situovaných v ploše navržených územních rezerv (nejvhodnější R3).**

*Pro výrobu a skladování* je navržena přestavbová plocha **P3** pro drobnou a řemeslnou výrobu VD o rozloze **3,18 ha**. Další územní rozvoj výrobních a skladovacích ploch mimo tuto přestavbovou plochu není navrhován zejména s ohledem na relativně významný rozsah stávajících zanedbaných ploch "brownfields", které v poměru k velikosti obce zabírají relativně značnou rozlohu. V souladu s odpovědným přístupem k ochraně zemědělské půdy nelze navrhovat nové plochy záborů pro výstavbu průmyslových a zemědělských areálů, dokud nebude využita stávající plocha brownfields. I poté je vhodné průmyslovou výrobu a podnikání rozvíjet raději intenzifikací již zastavěných ploch než jejich rozšiřováním na úkor nezastavěného území.

Prvořadým záměrem návrhu přestavbové plochy pro výrobu, skladování, podnikání, je vytvoření podmínek pro žádoucí intenzivní využití bývalého zemědělského areálu, přičemž je otevřena možnost nejen výroby zemědělské, ale i průmyslové a řemeslné včetně služeb. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny s ohledem na ochranu kvality obytného a životního prostředí a pohody bydlení tak, aby negativní vlivy nepřekročily hranice vymezené výrobní plochy. Kvalitní bydlení v obci je prioritou, rozvoj výroby v býv. zem. areálu má dobré předpoklady pro to, aby svým provozem včetně dopravní obsluhy nadměrně neobtěžoval zastavěné obytné území Luběnic ani sousedních obcí.

Pro výrobu a skladování jsou dále určeny navazující stabilizované plochy VL-lehký průmysl o rozloze cca 0,89 ha.

*Pro technickou infrastrukturu* je navržena plocha přestavby **P4** pro umístění technického vybavení o rozloze **0,22 ha**, zejména centrální čistírny odpadních vod Luběnice, nového vodního zdroje pitné vody pro alternativní zásobování obce pitnou vodou (včetně nezbytného technického vybavení např. ATS, úprava vody, ochranné pásmo vodního zdroje, atd.).

*Ostatní* zastavitelné a přestavbové plochy jsou určeny pro veřejná prostranství (PV) nebo pro veřejná prostranství - náves (PV1), případně pro veřejná prostranství-veřejnou zeleň (PZ) a podílejí se na celkové výměře zastavitelných a přestavbových ploch jen málo. Jejich územní rozvoj je nezbytný pro zajištění dopravní a technické obsluhy stabilizovaných i rozvojových ploch zastavěného i nezastavěného území, k zajištění prostupnosti krajiny a ke zvýšení jejích kvalit podporou zadržování vody přírodě blízkým způsobem, zvýšením podílu vzrostlé krajinné zeleně, zlepšením ekologické stability a biodiverzity.