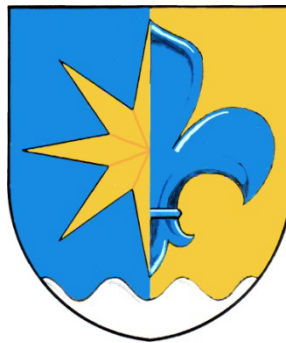


ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BABICE



Objednatel:
Pořizovatel:
Projektant:

Spolupráce:
Datum:

Obec Babice
Městský úřad Šternberk, odbor výstavby
ing. arch. Irena Čehovská
Atelier „R“, 779 00 OLOMOUC, Wellnerova 14
ing. arch. Viktor Čehovský
leden 2022

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP BABICE

II. A. TEXTOVÁ ČÁST

A. POSTUP PŘI PORÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BABICE	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	5
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ)	11
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	12
E. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	12
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP BABICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	16
F.1. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	16
F.2. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	16
G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP BABICE VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	17
G.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území	17
G.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	17
G.3. Zdůvodnění urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a systém sídelní zeleně	17
G.4. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	18
G.5. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných	20
G.6. Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	20
G.7. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb	21
G.8. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	21
G.9. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	22
G.10. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	18
H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	22
I. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	23
J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	23
J. 1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
J. 2. Vyhodnocení požadavků společného jednání a veřejného projednání	26
K. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	26
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	26
M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	31
N. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK	39

PŘÍLOHA Č. 1

SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

(SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA K ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP BABICE)

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

4.a. KOORDINAČNÍ VÝKRES – URBANISTICKÁ KONCEPCE	1 : 5 000
4.b. KOORDINAČNÍ VÝKRES – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 5 000
5. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
6. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

II. A. TEXTOVÁ ČÁST

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BABICE

Schválení a žádost o pořízení změny územního plánu

O pořízení změny č. 2 Územního plánu Babice rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dne 06.03.2017 Zastupitelstvo obce Babice, současně byl obecním zastupitelstvem určen člen zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) pro spolupráci s pořizovatelem na pořízení změny územního plánu.

Žádost o pořízení změny územního plánu byla pořizovateli doručena dne 14.03.2017. Pořizovatelem změny územního plánu je v souladu s § 6 odst. 1 stavebního zákona Městský úřad Šternberk, odbor stavební.

Dne 26.06.2017 a následně 18.09.2017 projednalo a schválilo Zastupitelstvo obce Babice zařazení dalších požadavků (veřejnosti) k prověření změnou územního plánu.

Projednání a schválení zadání územního plánu

Pořizovatel na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Babice (dále jen „návrh zadání“) podle § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a dle přílohy č. 6 této vyhlášky určující obsah zadání.

Návrh zadání byl projednán v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona. Projednání návrhu zadání bylo oznámeno dne 06.12.2017 jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je změna ÚP pořizována a současně bylo projednání návrhu zadání oznámeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na fyzické i elektronické úřední desce pořizovatele a Obecního úřadu Babice ode dne 06.12.2017 do 05.01.2018. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a na Obecním úřadě Babice a současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Městského úřadu Šternberk a Obecního úřadu Babice v období od 06.12.2017 do 05.01.2018.

Ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Ve lhůtě do 30ti dnů od obdržení návrhu zprávy mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele svá vyjádření a požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu, ve stejné lhůtě mohly uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce.

K návrhu zadání obdržel pořizovatel 8 stanovisek dotčených orgánů a 1 připomínku veřejnosti. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí, ve svém stanovisku č.j. KUOK 4791/2018 k návrhu zadání vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast a současně uvedl, že návrh změny územního plánu není nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Z toho důvodu nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhnul úpravu návrhu zadání k vyhovění oprávněným požadavkům dotčených orgánů (požadavek vyplývající z podané připomínky nebyl do návrhu změny ÚP zapracován) a upravený návrh zadání předložil ke schválení zastupitelstvu obce v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Babice dne 19.02.2018 schválilo zadání změny č. 2 Územního plánu Babice v souladu s § 6 odst. 5 písm. b) a § 47 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu a jeho projednání s dotčenými orgány ve společném jednání

Na základě schváleného zadání vypracoval obcí vybraný zhotovitel - projektant oprávněný k projektování územně plánovací dokumentace - návrh Změny č. 2 Územního plánu Babice (dále též „změna ÚP“) ve smyslu § 50 odst. 1 stavebního zákona.

Podle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny ÚP nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Babice a sousedním obcím, oznámení bylo zasláno jednotlivě též oprávněným investorům. Společné jednání o návrhu změny ÚP se konalo v sídle pořizovatele (v budově Městského úřadu Šternberk) dne 12.02.2020. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne konání společného jednání o návrhu změny ÚP. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky.

Současně podle § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh změny ÚP veřejnou vyhláškou zveřejněnou na fyzické i elektronické úřední desce pořizovatele a Obecního úřadu Babice od 16.01.2020 do 03.03.2020. Návrh změny ÚP byl vystaven k nahlédnutí na obci a u pořizovatele

a současně i elektronicky na internetových stránkách pořizovatele a obce. Ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou, tj. do 02.03.2020, mohl každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky.

V rámci společného jednání obdržel pořizovatel 8 stanovisek dotčených orgánů a 8 připomínek veřejnosti.

Výsledky společného jednání pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona a zajistil splnění požadavků dotčených orgánů.

Podrobnosti o požadavcích dotčených orgánů a způsobu jejich splnění jsou zpracovány v samostatné kapitole odůvodnění změny územního plánu - *E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ*. Vyhodnocení připomínek je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny územního plánu – *N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK*.

Stanovisko krajského úřadu

K návrhu změny územního plánu si pořizovatel ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona vyžádal opáčením ze dne 06.04.2020 stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu se zásadami územního rozvoje. Stanovisko krajského úřadu č.j. KUOK 51229/2020 ze dne 04.05.2020 obdržel pořizovatel dne 05.05.2020. V tomto stanovisku krajský úřad vyslovil nesouhlas s návrhem změny územního plánu z hlediska zajištění výše uvedené koordinace a současně konstatoval, že návrh Změny č. 2 Územního plánu Babice lze veřejně projednat v řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona až na základě potvrzení o odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku.

Návrh změny územního plánu bylo tedy nutné upravit v souladu s požadavky nadřízeného orgánu územního plánování. Na základě upraveného návrhu změny územního plánu vydal krajský úřad dne 09.03.2021 stanovisko pod č.j. KUOK 25446/2021, ve kterém potvrdil odstranění nedostatků a vyjádřil souhlas se zahájením řízení o změně č. 2 Územního plánu Babice dle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Řízení o územním plánu – veřejné projednání

Veřejné projednání návrhu změny č. 2 Územního plánu Babice bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou od 09.06.2021 do 29.07.2021 na úřední desce pořizovatele a Obecního úřadu Babice a také způsobem umožňujícím dálkový přístup (na elektronické úřední desce pořizovatele i Obecního úřadu Babice). Návrh změny ÚP byl současně vystaven k veřejnému nahlédnutí od 09.06.2021 do 28.07.2021 na Obecním úřadě Babice a na Městském úřadě Šternberk, odboru stavebním, a dále na webové adrese www.obecbabice.cz a www.sternberk.eu. Dotčené orgány a sousední obce byly k veřejnému projednání přizvány jednotlivě 30 dnů předem. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu se uskutečnilo dne 21.07.2021. Vzhledem k možné omezené účasti osob v důsledku aktuálních omezení souvisejících s pandemií viru SARS CoV-2 se veřejné projednání uskutečnilo on-line formou. Součástí veřejného projednání návrhu změny územního plánu byl odborný výklad projektanta (zpracovatele) – Ing. arch. Ireny Čehovské. O průběhu projednání byl proveden záznam.

V průběhu řízení - veřejného projednání o návrhu změny ÚP byla v zákonem stanovené lhůtě uplatněna 4 stanoviska ze strany dotčených orgánů a 3 námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení změny ÚP.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval

s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP a následně v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu spolu s výzvou k uplatnění stanoviska v zákonem stanovené lhůtě.

Obsah stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení požadavků je zpracováno v samostatné kapitole odůvodnění změny územního plánu - *E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ*. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění návrhu změny územního plánu – *M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ*.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP obdržel pořizovatel 2 souhlasná stanoviska dotčených orgánů a souhlasné stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu.

Po veřejném projednání byla provedena formální úprava návrhu změny územního plánu, kdy pořizovatel ověřil, že na pozemku parc. č. 1707 v k. ú. Babice u Šternberka byla v roce 2018 opatřením zdejšího stavebního úřadu povolena stavba rodinného domu č.p. 163 (situovaná na pozemku parc. č. st. 298 v k. ú. Babice u Šternberka), zkolaudovaná v lednu 2021. Po kolaudaci rodinného domu došlo k zápisu do katastru nemovitostí. Ve vztahu k územnímu plánu je nutno poznamenat, že stavba rodinného domu byla na předmětném pozemku povolena v souladu s podmínkami využití zastavitelné plochy Z11, vymezené ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru, tedy v souladu s platným územním plánem.

Návrh změny územního plánu byl v souvislosti s výše uvedeným upraven - uvedený soubor pozemků byl převeden mezi plochy stabilizované.

Vzhledem k tomu, že nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 2 po veřejném projednání ve smyslu ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, ani nebylo nutné návrh změny územního plánu přepracovat ve smyslu ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, bylo přistoupeno k přípravě vydání změny č. 2 ÚP Babice podle ust. § 54 stavebního zákona.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1. Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR).

Při zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Babice (ÚP Babice) byla respektována PÚR ČR 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a Aktualizace č. 4 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 12. června 2021 č. 618 (dále jen „PÚR ČR“). Pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území je úplné znění PÚR ČR závazné od 1. září 2021.

B.1.1. Zdůvodnění navrženého řešení ve vztahu k republikovým prioritám územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v PÚR ČR v odstavcích (14) až (31):

Pro obec Babice vyplývají z PÚR ČR obecné republikové priority, které jsou uvedené v kapitole 2.2.

v odstavcích (14) až (31). Územní plán Babice včetně jeho změny č. 2 je se všemi těmito požadavky v souladu.

Z priorit PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Babice tyto skutečnosti a požadavky:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické*

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

Změna č. 2 ÚP Babice respektuje všechny hodnoty území, převzaté z ÚAP ORP Šternberk. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly v územním plánu stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

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

Návrhem urbanistické koncepce ve Změně č. 2 ÚP Babice jsou zachovány možnosti rozvoje primárního sektoru. Rozšíření ploch rodinného bydlení je navrženo v ploše na zastavěném území bezprostředně navazujícím, návrh řešení je tedy bez negativního vlivu na zemědělskou a ekologickou funkci krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Na území obce se nevyskytují lokality s výraznou sociální segregací. Územní plán nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2 ÚP Babice, jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury včetně veřejných prostranství.

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

Rozvoj byl navržen na základě požadavků obce a jejích občanů, zejména s ohledem zajistit prioritní obytnou funkci. Změna č. 2 ÚP Babice zohlednila jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení je komplexní a vytváří podmínky pro zachování kvality života obyvatel.

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

Tato priorita se nedotýká obsahu řešení Změny č. 2 ÚP Babice.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Územní plán stabilizuje stávající plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity. Předmětem Změny č. 2 ÚP Babice nebylo vymezení zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.

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

Obsah řešení Změny č. 2 ÚP Babice nemá vliv na význam obce v sídelní struktuře.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů

a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací

a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 ÚP Babice stabilizuje využití lokality bývalé obalovny „Filzlaus“.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Územní plán Babice vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, vymezené prvky ÚSES byly potvrzeny při zpracování komplexních pozemkových úprav a jsou postupně realizovány.

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

Změna č. 2 ÚP Babice přispívá k rozvoji bydlení vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na urbanizované území. Řešením Změny č. 2 ÚP nedojde k omezení prostupnosti krajiny a fragmentaci krajiny.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Územní plán a jeho změny chrání krajinu v maximální míře před zastavěním a vytváří podmínky pro doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině.

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

Obec je napojena na turistické trasy a cyklotrasy. Územní plán umožňuje výstavbu přístřešků pro turisty, odpočívadel, informačních tabulí, stavby pro sport a relaxaci lokálního významu včetně maloplošných hřišť apod.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Území Babic je dobře dostupné železniční i silniční dopravou). Změna č. 2 ÚP nijak nezhorší prostupnost krajiny a nepřispěje ke fragmentaci krajiny.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní*

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

Babice mají dobře fungující veřejnou dopravu (autobusovou i železniční).

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány,*

vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou navrženy v lokalitách bez negativních vlivů na životní prostředí. U areálu zemědělského družstva se nepředpokládá negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch areálu, lokalita Z1 je ještě oddělena pásem izolační zeleně.

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

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 2 ÚP Babice vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a stanovuje podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody.

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

Na území obce nejsou stanovena záplavová území.

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

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

Obec Babice leží v území, kde je zajištěna odpovídající dopravní a technická infrastruktura z hlediska širších vazeb. Navržené zastavitelné plochy lze napojit na sítě dopravní a technické infrastruktury.

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

Zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2 ÚP Babice jsou navrženy s ohledem na možnost jejich napojení na technickou a dopravní infrastrukturu i kapacity občanského vybavení. Vyšší vybavenost je pak k dispozici v blízkém Šternberku a Olomouci.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Územní plán, včetně jeho změn, vytváří podmínky pro vybudování a užívání sítě pěších a cyklistických (účelových) cest, které byly potvrzeny v rámci KPÚ.

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

Koncepci zásobování vodou a likvidaci odpadních vod řešil již Územní plán Babice. Změnou č. 2 ÚP Babice se na této koncepci nic nemění, je zpracována a vyznačena již realizovaná soustava splaškové kanalizace.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z*

obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Tato priorita se nedotýká zpracování Změny č. 2 ÚP Babice.

B.1.2. Politika územního rozvoje vymezuje a definuje rozvojové oblasti, osy a specifické oblasti na úrovni jednotlivých regionů.

Dle PÚR ČR neleží řešené území obce Babice v rozvojové oblasti ani rozvojové ose mezinárodního nebo republikového významu, ani se zde nevyskytuje vymezený koridor či plocha dopravní nebo technické infrastruktury národního významu.

PÚR ČR v Aktualizaci č. 4 nově vymezuje na území obce s rozšířenou působností Šternberk specifickou oblast SOB9, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu, konkrétně ohrožení území suchem.

Pro danou specifickou oblast jsou v PÚR ČR stanoveny následující kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody

v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejména při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),

- bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování

a pozemkových úprav,

- rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

PÚR ve vymezené specifické oblasti definuje následující požadavky v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy);
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině;
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody;
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů;
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm.

pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody;

- pro řešení problematiky sucha, zejména tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (případně navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Uplatnění daných požadavků není řešením dílčích změn v území v rámci Změny č. 2 ÚP Babice negativně dotčeno.

B.2. Řešení požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje

B.2.1. Území obce Babice je součástí území řešeného **Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje**, které byly vydány usnesením č. UZ/21/32/2008 ze dne 22. 2. 2008, pod č. j. KUOK/8832/2008/OSR-1/274 (účinnost 28.3.2008), Aktualizace č. 1 ZÚR OK usnesením č. UZ/19/44/2011 ze dne 22. 4. 2011 pod č. j. KUOK 28400/2011 (účinnost 14.7.2011), Aktualizace č. 2b ZÚR OK usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24.4.2017 pod č. j. KUOK 41993/2017 (účinnost 19.5. 2017), Aktualizace č. 3 usnesením UZ/14/43/2019 ze dne 25.2.2019, pod č. j. KUOK 24792/2019 (účinnost 19.3.2019) a Aktualizace č. 2a usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23.9.2019 pod č. j. KUOK 104377/2019 (účinnost 15.11.2019) (dále též jen „ZÚR OK“). Tato aktualizovaná územně plánovací dokumentace pro celé území kraje je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

B.2.2. Změna č. 2 je zpracována v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje a dalšími požadavky ZÚR OK pro řešení územně plánovací dokumentace obcí a její koordinaci, formulovanými v obecné formě v jednotlivých kapitolách ZÚR OK. Tyto priority jsou uplatněny v rámci platného územního plánu a konkrétní průmět jejich uplatnění se promítá v příslušných částech textu odůvodnění, které se danou problematikou zabývají.

B.2.3. ZÚR OK dále vymezují **specifické oblasti** pro území Olomouckého kraje, ve kterém se projevují problémy v hospodářském rozvoji a sociální soudržnosti obyvatel území (zejména vysoká míra nezaměstnanosti, nevyvážená vzdělanostní struktura, nízká úroveň mezd a omezená mobilita obyvatel za prací). Význam problémů těchto oblastí přesahuje hranice uvedených obcí a ovlivňuje vyvážený udržitelný rozvoj zejména okrajových částí Olomouckého kraje s přesahem vlivů i do sousedních krajů. Babice jako obec příslušející k ORP Šternberk spadá do specifické oblasti situované při východní hranici Olomouckého kraje.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v uvedené oblasti stanovují ZÚR OK požadavek vytvářet v dotčených obcích podmínky pro:

- a) přiměřenou lokalizaci zastavitelných ploch pro bydlení
– *ve Změně č. 2 ÚP Babice respektováno, viz. kapitola H. Odůvodnění;*
- b) zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury
– *řešeno v platném územním plánu: koncepce kanalizace (realizace v uplynulém období);*
- c) územní předpoklady pro rozvoj podnikatelských aktivit, rekreace a cestovního ruchu, ekologického zemědělství a tradičních řemesel vymezením vhodných rozvojových území a pravidel pro umísťování těchto aktivit v obcích i v krajině v koordinaci s ochranou přírody a krajiny
– *řešeno v platném územním plánu: rozšíření ploch výroby a cyklostezek.*

B.2.4. Koncepce rozvoje obce respektuje a uplatňuje **plochy a koridory nadmístního významu** vymezené v ZÚR OK (dle výkresu B.6. Plochy a koridory nadmístního významu 1 : 100 000).

Koridor pro přeložku na silničním tahu nadmístního významu II/444 Šternberk – návrh jihozápadního obchvatu silnice II/444, přeložka Babice, Šternberk, Lužice (v ZÚR OK veřejně prospěšná stavba **kód D033**)

– *trasa přeložky byla v podrobnějším měřítku upřesněna v platném územním plánu Lužice včetně vyústění navrženého obchvatu do stávající trasy silnice II/444, k. ú. Babice u Šternberka není tedy nadále koridorem dotčeno;*

Ostatní celostátní železniční trať č.290 Olomouc – Šumperk, u níž je možná modernizace s územními dopady

– *je respektováno, ve Změně č. 2 ÚP Babice byl vyznačen koridor C01;*

Elektrické vedení VVN 110 kV Šternberk - Moravský Beroun

– *je respektováno, ve Změně č.2 ÚP Babice byl vyznačen koridor C02.*

B.2.5. Do Změny č. 2 ÚP Babice jsou převzaty **veřejně prospěšné stavby** vyznačené v ZÚR OK:

- **D67** – rekonstrukce a modernizace železniční trati č.290;
- **E8** – elektrické vedení VVN 110kV Šternberk-Moravský Beroun.

B.2.6. V ZÚR OK jsou vymezeny oblasti se shodným krajinným typem, řešené území je součástí rozsáhlého **krajinného celku Haná**.

– *územní plán respektuje zásady cílových charakteristik krajiny Hané, koncepce řešení platného ÚP Babice a jeho změn zachovává charakter otevřené kulturní venkovské krajiny.*

Pořizovatel vyhodnotil také soulad změny ÚP s následně vydanou Aktualizací č. 4 ZÚR OK, vydanou dne 13.12.2021 a konstatuje, že řešení změny č. 2 ÚP Babice není touto aktualizací dotčeno, z aktualizace nevyplývají pro řešení změny č. 2 ÚP Babice žádné požadavky.

Z vyhodnocení dle kapitol B.1. a B.2. vyplývá, že Změna č. 2 ÚP Babice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky i se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje v platném znění.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

(ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ)

Změna č. 2 Územního plánu Babice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Změna č. 2 ÚP Babice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj správního území obce Babice, aktualizuje stávající rozvojové záměry, upřesňuje jejich rozsah s ohledem na aktuální potřeby obce, a to ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 2 ÚP Babice je výsledkem soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území v návaznosti na uplatňování územního plánu a na základě vyhodnocení potřeb obce a požadavků na změny v území.

Koordinace veřejných a soukromých záměrů změn v území je uplatněna v rámci vyhodnocení projednání jednotlivých etap pořizování změny územního plánu. Řešení změny č. 2 ÚP Babice je navrženo s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů, který je ověřen projednáním změny postupem dle stavebního zákona.

Principy ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území jsou ve Změně č. 2 ÚP Babice respektovány a zachovávány dle platného územního plánu. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území.

Nové zastavitelné plochy jsou změnou územního plánu vymezeny s ohledem na územním plánem stanovenou koncepci rozvoje území, ochranu hodnot a potenciál rozvoje území i míru využití zastavěného území, v návaznosti na zastavěné území či zastavitelné plochy a s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury.

Změna č. 2 ÚP Babice je navržena s ohledem na poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie, které byly uplatněny již při stanovení urbanistické koncepce i při formulaci podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek pro prostorové uspořádání území v platném územním plánu.

Změnu č. 2 ÚP Babice nebylo nutné posuzovat z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 ÚP Babice, v rozsahu, který je úměrný rozsahu řešení jednotlivých změn, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 ÚP Babice je zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán - dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona bylo změnou územního plánu aktualizováno zastavěné území; Změnou č. 2 ÚP Babice je respektováno ust. § 54 odst. 6 stavebního zákona a ÚP Babice je uveden do souladu s ZÚR OK po Aktualizaci č. 2a vydanými dne 23.9.2019.

E. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č.2 územního plánu Babice respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V procesu zpracování změny územního plánu postupoval projektant tak, aby chránil veřejné zájmy a oprávněné požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů do změny územního plánu dle pokynů pořizovatele zpracoval.

V rámci společného jednání obdržel pořizovatel níže uvedená stanoviska dotčených orgánů, z nichž některá obsahují požadavky na řešení návrhu změny územního plánu. Pro účely tohoto odůvodnění je vypracován uvedený přehled, včetně vypořádání uplatněných požadavků:

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VIII

Č.j.: MZP/2020/570/76 ze dne 17.01.2020

Stručný obsah stanoviska:

Na úseku státní správy geologie souhlasné stanovisko bez připomínek.

Na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) upozornění, že příslušným dotčeným orgánem k řízení podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je Krajský úřad Olomouckého kraje. Dále upozornění, že pokud je předmětem řešení návrhu územního plánu i plocha o výměře nad 10 ha, je třeba postupovat podle Metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 (Metodický pokyn váže Krajský úřad Olomouckého kraje povinností projednat věc s MŽP, viz rozsudek Nejvyššího správního soudu sp.zn.: 1 Ao 2/2010).

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí. Příslušný dotčený orgán ochrany ZPF – Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – byl v rámci společného jednání o návrhu změny územního plánu rovněž obeslán. Změnou č. 2 ÚP Babice není řešena zastavitelná plocha o výměře nad 10 ha.

Na základě tohoto stanoviska nebylo nutné návrh změny územního plánu upravovat.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

zn. MPO MPO77790/2017 ze dne 28.02.2020

Stručný obsah stanoviska:

Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo obrany ČR

sp. zn. 97850/2020-1150-OÚZ-BR ze dne 20.01.2020

Obsah stanoviska:

Požadavek do změny územního plánu zpracovat vyjmenované zájmy a limity Ministerstva obrany (MO) před veřejným projednáním:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona (dle ÚAP jev 82a).

V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) lze umístit a povolit níže vyjmenované druhy staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- o Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), průmyslových zón, vedení VN a VVN, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- o Ve vymezeném území do 5 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu, trolejová vedení a jiné výkonné zdroje elektromagnetického zařízení) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km od stanoviště jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Výstavba a rekonstrukce staveb i územní změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Tento zájem se dotýká celého správního území → požadavek do grafické části zpracovat např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: "Celé správní území je situováno v zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany".

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

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

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

Tento zájem se dotýká celého správního území → požadavek do grafické části zpracovat např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu:

„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

Vyhodnocení:

Návrh změny ÚP v souladu s požadavky dotčeného orgánu upraven – uvedené limity zpracovány do textové i grafické části odůvodnění návrhu změny územního plánu.

Státní pozemkový úřad

zn.: SPU 026003/2020 ze dne 13.02.2020

Stručný obsah stanoviska:

V dotčeném katastrálním území Babice u Šternberka byly provedeny komplexní pozemkové úpravy zakončené zápisem do katastru nemovitostí.

Dle ust. § 2 zák. č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech v platném znění je výsledek pozemkových úprav neopomenutelným podkladem pro územní plánování. V této souvislosti je proto třeba výsledek pozemkových úprav zpracovat do územního plánu. Např. trasování biokoridorů a umísťování biocenter je třeba přizpůsobit výsledku pozemkových úprav, kdy pro jednotlivé prvky byly již navrženy samostatné pozemky.

Vyhodnocení:

V souladu s ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Zpracování plánu společných zařízení pozemkových úprav není předmětem pořizované změny ÚP, požadavek na obsah změny ÚP nebyl v rámci projednání zadání ze strany dotčeného orgánu uplatněn.

Na základě tohoto stanoviska nebylo nutné návrh změny územního plánu upravovat.

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje

č.j. KHSOC/00900/2020/OC/HOK ze dne 14.02.2020

Stručný obsah stanoviska:

1. Plocha Z2b – k. ú. Babice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu komunikace II/444 a zemědělského areálu na ploše VZ, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).
2. Plochy Z9 a Z10a – k. ú. Babice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokality za podmíněně přípustné jako lokality pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z dopravy na dráze Olomouc – Šumperk, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).
3. Plocha Z10b – k. ú. Babice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z dopravy na dráze Olomouc – Šumperk a výrobního areálu na ploše VD, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).
4. Plocha Z18 – k. ú. Babice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu komunikace II/444, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).

Vyhodnocení:

Návrh změny ÚP byl v souladu s požadavky dotčeného orgánu upraven, a to doplněním textové části návrhu změny územního plánu v kapitole I.A.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

č.j. KUOK 35250/2020 ze dne 10.03.2020

Stručný obsah stanoviska:

1. Ochrana přírody – bez připomínek.
a) Stanovisko k vlivu koncepce „Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Babice“ na lokality soustavy Natura 2000 bylo vydáno ve společném stanovisku krajského úřadu č. j. KUOK 4791/2018 ze dne 15.01.2018.
Z podkladů, které měl správní úřad k dispozici, nevyplývá negativní dotčení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, jež jsou svěřeny do kompetence krajského úřadu.
b) Ostatní zákonem chráněné zájmy v působnosti orgánu ochrany přírody krajského úřadu nejsou předmětnou koncepcí negativně dotčeny.
2. Posuzování vlivu na životní prostředí
Ve fázi návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Babice Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení integrované prevence, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona a v souladu s § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku č. j. KUOK 4791/2018 ze dne 15. 1. 2018 neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na životní prostředí (SEA). K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Babice nemáme připomínky.
3. Ochrana zemědělského půdního fondu – nesouhlas + upozornění:
Vzhledem k tomu, že dne 15.11.2019 vstoupila v účinnost vyhláška MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, je třeba textovou a grafickou část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond doložit ve zpracování v souladu s touto vyhláškou. Dále orgán ochrany ZPF upozorňuje zpracovatele na nesrovnalosti v textu týkající se záborů zemědělského půdního fondu v kapitole L.1.2. Zdůvodnění navrženého řešení.
4. Lesní hospodářství – souhlas.
5. Ochrana ovzduší – bez připomínek.

Vyhodnocení:

Ad 1. Vzato na vědomí.

Ad 2. Vzato na vědomí.

Ad 3. Návrh změny ÚP byl v souladu s požadavky dotčeného orgánu upraven, a to doplněním textové části odůvodnění v kapitole L.

Návrh změny č. 2 Územního plánu Babice byl dle požadavků vyplývajících z výše uvedeného stanoviska upraven, následně na základě upraveného návrhu změny územního plánu vydal krajský

úřad dne 24.03.2021 pod č.j.: KUOK 33902/2021 souhlasné stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a souhlas s dalším projednáváním dokumentace.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Oddělení silničního hospodářství

č.j.: KUOK 23649/2020 ze dne 13.02.2020

Stručný obsah stanoviska:

Souhlas a upozornění, že v souladu se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění po aktualizaci č. 2a, je nutné respektovat koridor veřejně prospěšné stavby D033 (II/444, Šternberk, jihozápadní obchvat, přeložka).

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí. Vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu označenou „D033 - II/444, Šternberk, jihozápadní obchvat, přeložka“ bylo v návrhu změny ÚP v souladu se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje prověřeno.

Trasa přeložky byla v podrobnějším měřítku upřesněna v platném územním plánu Lužice včetně vyústění navrženého obchvatu do stávající trasy silnice II/444, katastrální území Babice u Šternberka není tedy nadále koridorem dotčeno.

Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí

č.j. MEST 7768/2020 ze dne 10.03.2020

Stručný obsah stanoviska:

1. Na úseku ochrany zemědělského půdního fondu – upozornění, že změnou ÚP nově vymezené zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 2,6790 ha jsou vymezeny na půdách zařazených do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nikoliv do třídy II., jak je uvedeno v dokumentaci návrhu změny ÚP v kapitole L.1.1.

Upozornění na nutnost zpracování vyhodnocení důsledků návrhu změny ÚP na ZPF ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a stavebního zákona.

2. Vodoprávní úřad – souhlas s podmínkou – požadavek podmínit odkanalizování a zásobování pitnou vodou zástavby v zastavitelných plochách bydlení a výroby napojením na stávající veřejné kanalizační a vodovodní řady.

3. Orgán ochrany přírody – souhlas.

4. Orgán státní správy lesů – souhlas.

5. Z hlediska nakládání s odpady – souhlas.

Vyhodnocení:

Ad 1. Vzato na vědomí. Návrh změny ÚP v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu upraven - odpovídající údaje a vyhodnocení důsledků návrhu změny ÚP na ZPF uvedeny v textové části odůvodnění v kapitole L.1.3.

Ad 2. Dle původního územního plánu i v projednaném návrhu změny č. 2 ÚP Babice je již odkanalizování zastavitelných ploch řešeno napojením na stávající systém prodloužením kanalizačních stok, pro zastavitelné plochy je dále změnou územního plánu stanovena podmínka nepovolovat realizaci žump.

Zásobování řešeného území, resp. zástavby, vodou je dle původního územního plánu i projednaného návrhu změny č. 2 ÚP Babice řešeno z veřejné vodovodní sítě v rámci skupinového vodovodu Sitka, která dle údajů uvedeným v ÚP umožňuje zásobování celého zastavěného území i nově navržených ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Návrh změny ÚP nebylo nutné ve smyslu uvedeného požadavku upravit.

V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel níže uvedená stanoviska dotčených orgánů. Pro účely tohoto odůvodnění je vypracován uvedený přehled:

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Oddělení silničního hospodářství

č.j.: KUOK 63997/2021 ze dne 15.06.2021

Stručný obsah stanoviska:

Bez připomínek. Z odůvodnění návrhu změny č. 2 Územního plánu Babice vyplývá, že celková koncepce dopravní infrastruktury, navržená územním plánem Babice, není změnou č. 2 dotčena. Nově navržené zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací. Změna č. 2 respektuje ochranná pásma dopravní infrastruktury - nedotýká se jich.

Vyhodnocení:

Na základě stanoviska nebylo třeba návrh změny ÚP upravovat - stanovisko neobsahuje požadavky na úpravu návrhu změny ÚP.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého

č.j.: SBS 24695/2021 ze dne 15.06.2021

Stručný obsah stanoviska:

Dotčený orgán nemá k návrhu změny č. 2 ÚP Babice připomínky.

Vyhodnocení:

Na základě stanoviska nebylo třeba návrh změny ÚP upravovat - stanovisko neobsahuje požadavky na úpravu návrhu změny ÚP.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, Pobočka Olomouc

sp. zn.: SP105/2021-521201 ze dne 23.06.2021

Stručný obsah stanoviska:

Dotčený orgán s návrhem změny ÚP Babice souhlasí.

Současně pozemkový úřad upozorňuje, že v katastrálním území Babice u Šternberka byly provedeny komplexní pozemkové úpravy, zapsané do katastru nemovitostí. V souladu s ust. § 2 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění žádáme o zapracování výsledků provedených pozemkových úprav do územního plánu.

Vyhodnocení:

Vzhledem k souhlasnému stanovisku dotčeného orgánu nebylo nutné návrh změny ÚP upravovat. V souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatní dotčený orgán v rámci veřejného projednání stanovisko k částem řešení, které byly změněny od společného jednání.

Plán společných zařízení pozemkových úprav bude do územního plánu zapracován v následně pořizované změně územního plánu, případně v novém územním plánu.

**Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**

sp. zn.: 114161/2021-1150-OÚZ-BR ze dne 09.07.2021

Stručný obsah stanoviska:

Dotčený orgán vydává souhlasné stanovisko. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

Vyhodnocení:

Na základě stanoviska nebylo třeba návrh změny ÚP upravovat - stanovisko neobsahuje požadavky na úpravu návrhu změny ÚP.

Ostatní dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily, rozpory řešeny nebyly.

Závěrem lze konstatovat, že návrh změny územního plánu je zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů, hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č.2 ÚP BABICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán (OŽP KÚOK) neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č.2 územního plánu Babice na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Dotčený orgán konstatoval, že předložený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblastí soustavy NATURA 2000.

F.1. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Z tohoto důvodu nebylo vydáno stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ.

F.2. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č.2 ÚP Babice na udržitelný rozvoj území ani vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno, proto není součástí Změny č.2 ÚP Babice.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 ÚP BABICE VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.2 ÚP Babice je zpracována na základě Zadání změny č.2 územního plánu Babice schváleného Zastupitelstvem obce Babice usnesením č.7/2/2018 ze dne 19. 2. 2018. Toto je také jediné a pro zhotovitele závazné zdůvodnění zpracování této Změny a jejích jednotlivých lokalit.

Celková urbanistická koncepce není Změnou č. 2 dotčena. Základní systém sídelní zeleně navržený v platném územním plánu zůstává zachován.

Důvodem pro pořízení změny jsou žádosti fyzických osob na změnu využití území. Vhodnost jednotlivých požadavků byla komplexně prověřena a projednána. Tyto požadavky byly hodnoceny především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území (zábor ZPF, demografické předpoklady rozvoje, hygienické limity, požadavky z nadřazené ÚPD apod.) a hodnotami v území. Záměry byly dále hodnoceny z hlediska účelného zastavění území a vybavení technickou a dopravní infrastrukturou.

Dalším podnětem pro zpracování změny ÚP byla potřeba prověřit koncepci rozvoje bydlení z hlediska reálných možností výstavby na plochách vymezených v platném územním plánu.

G.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v ÚP Babice k 30.11.2007. Změnou č.2 ÚP Babice je nově aktualizováno a vymezeno k 30.08.2019 v souladu s požadavky Zadání a Stavebního zákona.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území byly vypuštěny jednak zastavitelné plochy, které už jsou zastavěny a dále průzkumem v terénu prověřeny a upraveny stávající plochy ve smyslu §2 odst.(1) písm.c).

G.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 2 není dotčena základní koncepce rozvoje území stanovená v platném územním plánu. Jejím předmětem je vymezení dvou nových zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na obytnou zástavbu a jedné plochy smíšené vymezené v zastavěném území určené pro bydlení spolu s podnikáním formou přestavby. Dále jsou vymezeny a upřesněny koridory převzaté z aktualizovaných ZÚR Olomouckého kraje.

Návrhem Změny č. 1 nejsou negativně dotčeny hodnoty území. Zastavitelná plocha Z18 respektuje vymezený ÚSES - lokální biokoridor.

G.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 2 navrhuje dvě nové zastavitelné plochy určené pro bydlení (Z1a, Z18) vymezené v návaznosti na zastavěné území a jednu plochu přestavby (P7) vymezenou na záhumenních polích, které v minulosti byly součástí areálu JZD. V souvislosti s aktualizací zastavěného území byly převedeny do stabilizovaných ploch zastavitelné plochy a plochy přestavby, které už jsou zastavěny (Z3, Z5, P1) a upraveny (redukovány) plochy částečně zastavěny (Z2a, Z2b, Z10a, Z10b). Těmito návrhy není dotčena urbanistická koncepce navržená územním plánem.

Také vymezení dvou koridorů převzatých ze ZÚR OK - koridor pro modernizaci železniční tratě č. 290 (C01) a koridor pro elektrické vedení VVN 110 kV Šternberk – Moravský Beroun (C02) se nedotkne navržené urbanistické koncepce.

Dle požadavku Zadání byl zrušen návrh přestavby bývalé obalovny v ploše P6 na občanskou vybavenost a plocha je vyznačena podle současného stavu (recyklační linka stavebních sutí) jako plocha výroby a skladování se specifickým využitím (VX). Dále dle požadavku Zadání byla prověřena plocha Z11 viz. kap. G.7. tohoto Odůvodnění.

G.3.1. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Z1a „ZA HRŠTĚM II“ (2,4473 ha)

- plochy bydlení venkovského charakteru (BV)
- plochy veřejných prostranství (PV)
- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

- plocha je přístupná ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy: nadzemní elektrické vedení VN a ochranné pásmo

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

Obytná plocha je vymezená jižně od jádra obce podél místní komunikace doplněná o plochy veřejných prostranství. Plocha navazuje na již dříve navrženou zastavitelnou plochu Z1 východním směrem. Jedná o pozemky, které byly podle platného územního plánu uvažovány k zástavbě výhledově jako plocha rezervy R1. Plocha je vymezená na podnět vlastníků pozemků p.č.1568. Na severním okraji je nová zástavba limitována rozvody vrchního elektrického vedení VN, jehož kabelizace je žádoucí. Prostor ochranného pásma VN je navržen jako ochranná veřejná zeleň, která bude plnit funkci estetickou, hygienickou a ochrannou i ve smyslu zvyšování retenční schopnosti území, částečně lze využít pro odstavná stání včetně příležitostného parkování pro sportovně-společenské akce pořádané v přilehlém sportovním areálu

Z18 „HUMNA“ (1,66 ha)

- plochy bydlení venkovského charakteru (BV)
- plochy veřejných prostranství (PV)
- plocha je přístupná ze stávající účelové komunikace
- limity využití plochy: nedostatečná šířka přilehlé komunikace
- podmínka pro využití plochy: musí být respektován lokální biokoridor vymezený podél účelové komunikace

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

Obytná plocha navazuje na zastavěné území a je do změny zařazena na základě konkrétního požadavku majitelů pozemků, kteří mají zájem zde postavit rodinné domy. K zastavění je navržena část rozlehlých zahrad a záhumenních polí navazujících na stávající RD. Podmínkou je zajištění dostatečného uličního prostoru – rozšíření veřejného prostranství podél účelové komunikace. Záměr je v souladu s koncepcí platného územního plánu, jedná o část území, které bylo vyznačeno k zástavbě výhledově - jako plocha rezervy R2. Zbývající plocha rezervy R2 zůstává nadále zachována.

G.3.2. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

P7 - „U DRUŽSTVA II“ (0,2937 ha)

- plochy smíšené obytné (SM-B)
- plocha je přístupná ze stávající komunikace místního významu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je do změny zařazena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku, který má zájem zde vybudovat provozovnu drobné výroby a včetně 1 RD pro jejího majitele. K zastavění je navržena část rozlehlých pozemků navazujících na stávající RD majitele. Jedná se o území v sousedství bývalého JZD, součástí plochy bude izolační zeleň.

Plocha se nachází v zastavěném území obce a je přístupná ze stávající komunikace. Možnost napojení plochy na stávající síť technické infrastruktury jejich prodloužením.

G.3.3. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není Změnou č. 2 dotčen. K provázání a doplnění systému sídelní zeleně mohou být využity také nově vymezené plochy veřejných prostranství (PV).

G.4. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

G.4.1. Zdůvodnění koncepce dopravy

Předmětem Změny č. 2 je vymezení koridoru **C01** pro uvažovanou elektrizaci a revitalizaci regionální železniční tratě číslo 290 Olomouc – Šumperk. Je vymezen koridor celkové šířky 150m.

V rámci zpracování Změny č. 2 je v souladu s odst. 42 ZÚR OK šířka koridoru v místě kolize s již dříve vymezenými zastavitelnými plochami Z9 a Z10 upravena a zmenšena.

Celková koncepce dopravní infrastruktury, navržená územním plánem Babice, není Změnou č. 2 dotčena. Nově navržené zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací.

Změna č. 2 respektuje ochranná pásma dopravní infrastruktury - nedotýká se jich.

G.4.2. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury, stanovená platným územním plánem obce, zůstává beze změny. Zastavitelné plochy je možné napojit na stávající síť technické infrastruktury v blízkosti ploch.

Odkanalizování

V obci byla v r.2010 dokončena stavba splaškové kanalizace, gravitační stoky jsou svedeny do čtyř čerpacích stanic. Do kanalizace v Babicích je napojen výtlak z Krakovic, veškeré splaškové vody jsou dále přečerpávány do Lužic a následně na ČOV Šternberk. Nově navržená zástavba bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci jejím prodloužením. Kapacita stávajících stok je dostačující pro odvádění splaškových odpadních vod. Odkanalizování je řešeno v souladu se zákonem č. 254/ 2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a PRVKOK, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková. Pro další rozvoj výstavby v regionu správce sítě počítá s intenzifikací ČOV ve Šternberku a případnou úpravou čerpacích stanic v Babicích. Dešťové vody musí být likvidovány přednostně vsakem na vlastních pozemcích, včetně veřejných prostranství. Odvádění srážkových vod bude navrženo s upřednostněním jejich zadržování a zasakování v místě spadu pokud to poměry podloží dovolí s cílem minimalizace vlivů na hydrogeologické poměry dotčeného území.

Zásobování vodou

Nově navržená zástavba bude napojena na vodovodní síť prodloužením stávajících řadů.

vodovodní síť je v souladu s PRVKOK, v nových plochách je nutno počítat i se zajištěním požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.

Zásobování elektrickou energií

Nové plochy zástavby budou napojeny na stávající, nebo v předchozí dokumentaci již navržené trafostanice. V případě větších rozvojových ploch bude dalším stupněm dokumentace navržen způsob napojení na stávající VN rozvody i umístění nových trafostanic. Budou respektována stávající nadzemní vedení VN včetně ochranných pásem, případně bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

Podle požadavku Zadání byl Změnou č.2 prověřen a vymezen koridor C02 pro elektrické vedení VVN 110 kV Šternberk – Moravský Beroun o celkové šířce 100 m.

Zásobování plynem

Nové zastavitelné plochy a plocha přestavby se nachází v blízkosti stávajících STL plynovodů, na které bude nová zástavba napojena. Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny plynovody a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

Spoje

Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť v obci. Při realizaci výstavby musí být respektována všechna telekomunikační vedení a zařízení,

G.4.3. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Celková koncepce občanského vybavení, stanovená platným územním plánem obce, není Změnou č. 2 dotčena.

G.4.4. Řešení požadavků obrany a bezpečnosti státu

G.4.4.1.

Celé správní území obce (k.ú. Babice u Šternberka) se nachází v níže uvedených **zájmových územích Ministerstva obrany České republiky (MO ČR)**:

a) **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 82a). V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2016 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit níže vyjmenované druhy staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

-Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), průmyslových zón, vedení VN a VVN, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

-Ve vymezeném území do 5 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu, trolejová vedení a jiné výkonné zdroje elektromagnetického zařízení) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km od stanoviště jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Výstavba a rekonstrukce staveb i územní změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

b) **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 lze 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)

G.4.4.2.

Územní plán respektuje zájmová území MO ČR. Tato pásma jsou zákonným limitem, který je nezávislý na územním plánu.

G.5. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny navržená územním plánem není Změnou č. 2 dotčena. Změna č. 2 navrhuje dvě zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území.

Změnou č. 2 není dotčen ani ÚSES, plocha Z18 respektuje lokální biokoridor, se kterým sousedí.

G.6. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny v územním plánu Babice. Tyto podmínky na základě zadání i pokynů pro úpravu po

společném jednání byly doplněny nebo zpřesněny podle aktuálních poznatků z jejich uplatňování – viz kapitola 6. textové části výroku. Byly upraveny podmínky využití ploch v nezastavěném území, zejména byly upřesněny stavby tak, aby podmínky byly v souladu s §18, odst. (5) Stavebního zákona v platném znění – stavby byly konkrétně vyjmenovány. Obecně definované podmínky plochy dopravní infrastruktury (DI) byly zrušeny a zpřesněny novou specifikací zvlášť pro silniční dopravu (DS) a zvlášť pro železniční dopravu (DZ).

Změnou č. 2 ÚP Babice byly stanoveny podmínky využití pro tyto nové funkční plochy:

- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) – jsou navrženy v prostoru ochranného pásma elektrického vedení VN 22kV mezi stávajícím zemědělským areálem a zastavitelnou plochou pro bydlení Z1a. Již v územním plánu Babice jsou vymezeny druhy ploch s rozdílným způsobem využití nad rámec daný vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Nad rámec uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zeleně, což umožňuje § 3, odst. (4). Důvodem je potřeba vymezení ploch zeleně tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou prostřednictvím vhodných regulativů.

- plochy výroby a skladování se specifickým využitím (VX) – podmínky jsou stanoveny pro plochu určenou pro stávající recyklační linku stavebních sutí.

G.7. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb

Mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit institut vyvlastnění nebo omezit práva k pozemkům (dle §170 stavebního zákona), jsou ve Změně č. 2 zařazeny následující stavby:

- koridor pro rekonstrukci a modernizaci železniční trati č.290/ kód **D4**
(v ZÚR OK označen jako VPS D67)
- koridor pro elektrické dvojité vedení VVN 110kV Šternberk – Moravský Beroun/ kód **E4**
(v ZÚR OK označen jako VPS E8).

Změnou č. 2 byla z textové i grafické části ÚP Babice vypuštěna neaktuální veřejně prospěšná stavba splaškové kanalizace, která byla již realizována.

G.8. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Jsou navrženy tři územní rezervy pro plochy bydlení venkovského charakteru (BV). Vymezení územních rezerv vyjadřuje doporučené směry rozvoje bydlení. Jejich využití je podmíněno potřebou nových ploch pro obcí akceptovaný rozvoj přesahující demografické předpoklady, tj. při naplnění většiny zastavitelných ploch a ploch přestavby případně průkazem nemožnosti využít předpokládaným způsobem některé z těchto vymezených ploch.

Plochy územní rezervy R1, R2 dále doplňují plynulou obalovou křivku potenciálního rozvoje obce v plochách vhodných svou vazbou na zástavbu stávající či navrženou. Územní rezerva R1 je vyčleněná ze souvislých půdních celků na jihovýchodním okraji stávající zástavby. Územní rezerva R2 na severním okraji zástavby byla vymezena územním plánem a Změnou č.2 je pouze redukována (vyčleněním zastavitelné plochy Z18).

Územní rezerva R3 je vymezena mezi Babickým potokem na severozápadním okraji zástavby a lokálním biokoridorem v exponované poloze z hlediska ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena v rozsahu plochy Z11, která byla po prověření a posouzení vyňata ze zastavitelných ploch.

Odůvodnění: Cílem zpracované Změny č.2 bylo zapracování požadavků obce na využití území a úpravy využití ploch souvisejících s aktuálním stavem v území a aktualizace stávajícího stavu v území. Změnou č. 2 územního plánu Babice byly redukovány zastavitelné plochy, které byly zcela či částečně zastavěny a plochy, které dosud nebyly od doby vydání ÚP využity. Do zastavitelných ploch byly doplněny 2 dílčí území (dle požadavku obyvatel obce), ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde. Změna č. 2 respektuje potenciál území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, ale i pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozšíření zastavitelných ploch a vypuštění, od roku 2009 nevyužitých zastavitelných ploch, je vedeno snahou obce o vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný

rozvoj území v souladu s § 18 stavebního zákona, nikoliv výhradně soukromoprávními zájmy, či snahou o blokování využití území.

G.9. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Změna č.2 ÚP Babice vymezuje plochu Z1a, ve které je rozhodován o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Z1a Za hřištěm - plocha je v majetku několika vlastníků. V rámci zpracování návrhu územního plánu došlo ke shodě v názoru na celkové urbanistické řešení plochy, které územní plán převzal. Před zahájením výstavby je však nutné uzavřít dohodu o parcelaci mezi jednotlivými vlastníky pozemků. Důvodem je zejména dohoda o převodu poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury, dohoda o dělení či výměně pozemků, které umožní nové uspořádání a využití dotčeného území.

G.10. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V rámci zastavitelných ploch byly vymezeny plochy veřejného prostranství. Proto Změnou č.2 jsou zrušeny plochy, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vývoj počtu obyvatel od r. 1991:

rok	1991	2001	2011	2019
počet obyvatel	394	403	433	451

Z retrospektivního vývoje je patrné, že počet obyvatel v Babicích od r. 1991 stoupá. Počet trvale bydlících se za necelých 20 let zvýšil o 48 obyvatel.

Uvedený vývoj odpovídá prognóze stanovené územním plánem z r. 2010 a zvýšení počtu obyvatel v průměru o 2,5 ob./rok je velmi příznivé a dokládá zájem o bydlení v obci.

Po Změně č.1 bylo v územním plánu vymezeno celkem 11,04 ha ploch pro venkovské bydlení (80 RD). Na základě zadání Změny č. 2 bylo v celém správním území obce Babice prověřeno využití zastavěného území a zastavitelných ploch z platného územního plánu, a to jak z hlediska aktualizace zastavěného území, tak jeho funkčního využití. Na základě těchto průzkumů byly Změnou č. 2 zastavitelné plochy (**Z3, Z5**) nebo jejich části (**Z2, Z9, Z10**), které již byly zastavěny, přiřazeny ke stabilizovaným plochám a tyto změny byly vyznačeny v grafické části ÚP jako plochy stavu. Po dohodě s obcí v souladu se zadáním byla zastavitelná plocha **Z11** v rozsahu 4,15 ha. převedena do ploch rezervy (R3).

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé, že předpoklad rozvoje obytné funkce v Babicích se naplňuje. V posledních deseti letech (2009 až 2019) bylo postaveno 18 rodinných domů a 19 chráněných bytů v domě s pečovatelskou službou, což znamená realizaci 3,7 bytů/rok.

V budoucnu je žádoucí, aby koncepce (nabídka) zajistila plochy pro návrhový horizont 15 let, včetně urbanistické rezervy 20% a tak byly vytvořeny předpoklady pro realizaci rozvojových záměrů v obci v dostatečné míře i z důvodů majetkoprávních vztahů, aby rozsah ploch zamezil případným spekulacím s pozemky. S ohledem na charakter sídla, kdy obec Babice plní zejména funkci obytnou, je převážná část navrhovaných zastavitelných určena pro bydlení v rodinných domech. Vzhledem k charakteru zástavby je uvažováno s průměrnou velikostí pozemku 1300 m²/1 byt, resp. 1 RD (včetně ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu a zeleň). Změnou č. 2 je navrženo 4,1074 ha nových ploch pro bydlení. Celkově po Změně č. 2 je v ÚP Babice vymezeno

pro bydlení 9,57 ha, z toho 1,69 ha plochy v zastavěném území, mimo zastavěné území 7,88 ha. Ve výsledku je tedy Změnou č. 2 celková zastavitelná plocha pro bydlení redukována o 1,47 ha oproti stavu po Změně č. 1.

Pro uvažované období 15 let při stávajícím tempu výstavby cca 3,7 bytů ročně je potřeba zajistit plochy pro 67 RD (56 RD+ 20% rezerva 11 RD).

Na plochách, které územní plán po Změně č. 2 pro bydlení nabízí, je možné umístit cca 73 RD, což odpovídá výše zdůvodněné potřebě ploch pro bydlení.

I. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů Změna č. 2 ÚP Babice řeší především koordinaci platného územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tzn. uvádí do souladu ÚP Babice s Politikou územního rozvoje České republiky a ZÚR OK (viz.kapitola B.1. a B.2. Odůvodnění).

Změna č. 2 respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot.

V rámci Změny č. 2 nedochází k narušení stávajících a budoucích plánovaných vazeb a proporcionality řešeného území ve vztahu k jeho širšímu okolí.

Z hlediska širších vazeb jsou respektovány lokální prvky ÚSES, místní a účelové komunikace a místní sítě technické infrastruktury.

J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

J. 1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č.2 je zpracována na základě Zadání změny č.2 územního plánu Babice, které bylo upraveno a doplněno podle výsledku projednání. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Babice usnesením č.7/2/2018 dne 19.2.2018. Požadavky vyplývající ze Zadání jsou řešeny v jednotlivých částech změny územního plánu.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

- Podrobně je řešeno v kapitole B.1. Odůvodnění

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- Podrobně je řešeno v kapitole B.2. Odůvodnění

Požadavky vyplývající z územně plánovacích podkladů a dalších podkladů Olomouckého kraje

-jsou respektovány.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro území řešené touto změnou žádné specifické problémy k řešení nevyplynou.

Požadavky na rozvoj území obce

Změna č. 2 prověří následující požadavky na změnu funkčního využití:

2/1 – územní rezerva R2 – požadavek na převedení do návrhové plochy (zastavitelné)

Jedná se o územní rezervu s budoucím funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech (BV). Vzhledem ke skutečnosti, že zastavitelnou plochu Z11 vymezenou v platném územním plánu nelze z důvodu absence technické a dopravní infrastruktury využít, požaduje obec převedení územní

rezervy R2 do návrhové plochy a současně prověření možnosti vypuštění plochy Z11 ze zastavitelných ploch. Změnou územního plánu bude prověřeno převedení výše uvedené územní rezervy do návrhu v plném nebo částečném rozsahu s vazbou na dostupnost sítě technické a dopravní infrastruktury v daném území. Podél severního okraje plochy bude vymezena samostatná plocha veřejného prostranství, shledá-li to projektant účelné a vhodné.

- Plocha územní rezervy R2 byla prověřena, menší část požadovaná vlastníky pozemků k výstavbě RD je vymezena jako dílčí zastavitelná plocha Z18, zbývající část (R2) je nadále ponechána jako plocha rezervy. V ploše Z18 je navrženo podél účelové cesty rozšíření veřejného prostranství pro účely obsluhy zastavitelné plochy dopravní a technickou infrastrukturou.

V souvislosti s prověřením aktuálního stavu území, dopravní a technické infrastruktury a po dohodě s pověřeným zastupitelem byla plocha Z11, která dosud nebyla od doby vydání územního plánu v r. 2009 využita, Změnou č. 2 převedena do ploch rezervy (R3).

2/2 – pozemek parc.č. 1568, k.ú. Babice u Šternberka – požadované využití: plochy pro bydlení v rodinných domech

Jedná se o pozemek, který je v platném územním plánu vymezený v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NZ – plochy zemědělské. Na jeho malé části na západní straně je součástí územní rezervy R1 pro bydlení v rodinných domech. Změnou územního plánu bude toto prověřeno.

- Pozemek o rozloze 1,8 ha je třeba řešit komplexně, část plochy je zařazena do zastavitelné plochy Z1a, kde je podmínkou zastavění dohoda vlastníků o parcelaci.

2/3 – pozemek parc.č. 47/3, 47/1 a st. 67, k.ú. Babice u Šternberka – požadované využití: plochy smíšené obytné SM-B

Pozemky parc.č. 47/3 a st. 67, k.ú. Babice u Šternberka jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách s funkčním využitím VD – plochy drobné výroby a služeb a pozemek parc.č. 47/1, k.ú. Babice u Šternberka ve stabilizované ploše s funkčním využitím OK – plochy občanského vybavení – komerční zařízení. Vlastník pozemků požaduje změnu funkčního využití a to v souladu se stávajícím využitím, tzn. jako bydlení, hostinská činnost a malá výroba.

- Funkční využití je dáno do souladu se stávajícím využitím (SM-B).

2/4 – pozemek parc.č. 883/4, k.ú. Babice u Šternberka – požadované funkční využití – plochy pro bydlení.

Výše uvedený pozemek je v územním plánu vymezený ve stabilizované ploše s funkčním využitím VD – plocha drobné výroby a služeb. Jedná se o pozemek obklopený z východní i západní strany plochami pro výrobu, vlastník požaduje prověření změny funkčního využití za účelem možnosti výstavby rodinného domu.

- Vlastník pozemku přehodnotil požadavek bydlení a požaduje zřízení provozovny nerušící výroby spolu výstavbou rodinného domu, pozemek parc.č. 883/4 je po dohodě s pověřeným zastupitelem zařazen jako plocha přestavby P7 s funkcí plocha smíšená SM-B.

2/5 – přestavbová plocha P6 – požadavek na změnu funkčního využití v souladu s dnešním stavem

Přestavbová plocha P6 má v platném územním plánu vymezeno funkční využití OK – plochy občanského vybavení – komerční zařízení. Jedná se o plochu zcela mimo obec při komunikaci III/4451 Šternberk – Krakořice. V minulém období tato plocha sloužila jako obalovna, nyní ji využívá společnost Maletínský pískovec, spol. s r.o. zabývající se činnostmi se stavebním kamenem jako manipulační a skladové plochy pro stavební kámen (bez umístěných staveb).

- Plocha přestavby P6 byla vypuštěna, pozemky jsou funkčně vymezeny dle skutečného využití (od r. 2017) pro stávající recyklační linku stavebních sutí.

2/6 – pozemek parc.č. 1601, k.ú. Babice u Šternberka – požadavek na změnu funkčního využití umožňující bydlení v rodinných domech

Pozemek parc.č. 1601, k.ú. Babice u Šternberka se nachází mezi zastavitelnými plochami Z15 s funkčním využitím VP – plochy průmyslové výroby a Z14 s funkčním využitím OK – plochy občanského vybavení – komerční zařízení. V jeho severní je částečně zasažen lokálním biocentrem LBK 29a. Z východní strany sousedí s komunikací II/444 Šternberk – Mladějovice. Vlastník pozemku požaduje prověření změny funkčního využití na plochu, umožňující bydlení (2-3 rodinné domy).

- Sousední plochy ve schváleném územním plánu jsou navrženy pro průmyslovou výrobu, jako potenciální rozšíření ekonomické základny obce - využití předmětného pozemku pro bydlení není tedy z funkčního hlediska možné.

Veškeré nově navrhované plochy budou v souladu s § 53 stavebního zákona odůvodněny (zejména jejich potřeba). Budou-li změnou některé stávající zastavitelné plochy z platného územního plánu vypuštěny, bude tato skutečnost rovněž odůvodněna. Budou prověřeny připomínky došlé v průběhu projednávání zadání.

- Viz. kapitola G.3. Odůvodnění

Bude-li vymezovaná přestavbová či zastavitelná plocha pro výrobu a skladování, její velikost bude do 1 ha.

- Změnou územního plánu nejsou navrženy žádné nové rozvojové plochy pro výrobu a skladování.

Změnou územního plánu bude aktualizováno současně zastavěné území obce.

- Změnou č.2 ÚP Babice bylo zastavěné území obce aktualizováno k datu 30.08.2019..

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území - urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny

Základní principy plošného a prostorového uspořádání území navržené platným územním plánem a jeho změnou č.1 nebudou touto změnou měněny. Nové zastavitelné plochy budou prověřeny a navrženy s ohledem na stávající potenciál území a s ohledem na funkční využití okolních ploch. Veškeré navrhované plochy budou prověřeny z hlediska urbanistické koncepce, limitů v území, dopravní dostupnosti, technické infrastruktury apod.

- Viz. kapitola G.3. Odůvodnění

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Viz. kapitola G.4. Odůvodnění

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Změnou územního plánu není narušena identita a kompozice sídla. Nové zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu, lokální ÚSES zůstává beze změny. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Viz. kapitola L.Odůvodnění

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Požadavky jsou řešeny v kap.10. výrokové části.

c) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a -

Stávající veřejně prospěšné stavby byly prověřeny z hlediska jejich aktuálnosti. Realizované veřejně prospěšné stavby jsou z územního plánu vypuštěny. Jsou navrženy veřejně prospěšné stavby, které byly vymezeny v ZÚR OK, viz. Kapitola 7. výrokové části.

d) Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Zpracování regulačního plánu, územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci územní plán nadále nepožaduje.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Zpracování variantních řešení Změny č.2 nebylo požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsah Změny č. 2 územního plánu Babice je v souladu s požadavky zadání. Změna č. 2 územního plánu Babice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

g) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 2 územního plánu Babice na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání požadováno.

J. 2. Vyhodnocení požadavků společného jednání a veřejného projednání

Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 2 územního plánu Babice s požadavky dotčených orgánů jsou uvedeny v kapitole E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.

Připomínky a námítky uplatněné při společném jednání i veřejném projednání o návrhu Změny č. 2 územního plánu Babice jsou vyhodnoceny v části zpracované pořizovatelem (kapitoly M. a N. tohoto odůvodnění).

Na základě těchto požadavků byla dokumentace upravena.

K. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V ÚP Babice, resp. jeho Změně č. 2 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR Olomouckého kraje. Z navrhované Změny č.2 ÚP Babice nevyplynou žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace ZÚR Olomouckého kraje.

L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č.41/2015 Sb., vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, vyhlášky MŽP č.271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a zákona č.289/95 Sb. o lesích a o změně a o doplnění některých zákonů (lesní zákon) v platném znění. Vyhodnocení záborů se skládá z textové, tabulkové a grafické části. Grafická část je zpracována na samostatném výkresu (6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu) v měřítku 1 : 5 000, kde jsou vyznačeny rozvojové plochy, hranice BPEJ a investice do půdy.

Použité podklady

- údaje o druzích pozemků z podkladů Katastru nemovitostí - www.nahlizenidokn.cz
- bonitní půdně ekologické jednotky z podkladů ÚAP

L.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

L.1.1. Základní charakteristika území

Řešené území je vymezeno správním územím obce Babice (kód obce 552356), které tvoří jedno katastrální území: Babice u Šternberka.

Struktura půdního fondu obce Babice k 31.12.2019:

Druhy pozemků (ha)	Plocha [ha]	Podíl ploch [%]
Zemědělská půda	426,01	71,64
z toho orná půda	400,21	67,30
zahrady	9,26	1,56
ovocný sad	-	-
trvalé travní porosty	16,55	2,78
Nezemědělská půda	168,64	28,36
Lesní pozemky	80,22	13,50
Vodní plochy	13,64	2,29
Zastavěné plochy	11,94	2,00
Ostatní plochy	62,84	10,57
Výměra celkem	594,65	100,0

Řešené území má rozlohu 594,65 ha, zemědělská půda zabírá 71,64%. Ze zemědělské půdy tvoří nejvýznamnější část orná půda, která pokrývá 400 ha (procento zornění je tedy 67%). Zemědělsky využívaná krajina je členěna sítí komunikací, vodních toků a svodnic doplněnými občas břehovými porosty, remízky a stromořadím.

Aktualizovaná hranice zastavěného území byla vymezena k datu 30.8.2019

Zemědělská prvovýroba je zaměřena na rostlinnou výrobu. V řešeném území je stabilizovaná **síť zemědělských účelových komunikací**. Systém účelových komunikací není návrhem Změny č. 2 dotčen. Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k zemědělským pozemkům a průchodnost krajiny.

Ekologická stabilita v území je řešena v platném územním plánu návrhem skladebných částí ÚSES, které se Změnou č. 2 nemění.

Pro katastr Babice u Šternberka byly provedeny a dokončeny **komplexní pozemkové úpravy**.

V řešeném území jsou **realizovány velkoplošné odvodňovací systémy**, na části ploch. Stavebními aktivitami nebudou navazující soustavy negativně ovlivněny, je nutno provést lokálně takové opatření, aby nebyla narušena funkčnost odvodňovací soustavy a nedošlo k poškození navazujících pozemků zamokřením, nebo jinými negativními jevy způsobenými zásahem do odvodňovací soustavy.

L.1.2. Agronomická kvalita - bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Průběh hranic jednotlivých BPEJ a jejich kódové označení jsou součástí dat ÚAP SO ORP Šternberk.

Kódy BPEJ zobrazují všechny kombinace základních a v krátkodobém až střednědobém časovém horizontu málo proměnlivých vlastností určitých úseků zemědělského území, které jsou vzájemně odlišné a poskytují i rozdílné produkční a ekonomické efekty. Konkrétní vlastnosti půdy jsou vyjádřeny pětímístným kódem. První číslo pětímístného kódu označuje příslušnost ke klimatickému regionu. Další dvojčíslí (2. a 3. číslice) označuje hlavní půdní jednotku – HPJ, která vyjadřuje základní vlastnosti půdy, které jsou charakterizovány morfolo-genetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem a zrnitostí.

Čtvrté číslo charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice ke světovým stranám, pátá číslice hloubku půdy skeletovitost půdního profilu.

Rozvojem území navrženým ve Změně č.2 ÚP Babice jsou dotčeny půdy BPEJ následující charakteristiky:

Charakteristika klimatických regionů

Území řešené Změnou č.2 spadá do klimatického regionu:

T 3: teplý, mírně vlhký (dvě třetiny území)

– s průměrnou roční teplotou 8–9 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 550–650 (700) mm, s 160–170 dnů s teplotou 10°C a více, se středně vysokou pravděpodobností suchých vegetačních období (10–20%, se střední vláhovou jistotou (4-7).

Charakteristika hlavních půdních jednotek dotčených návrhem Změny č.2 ÚP Babice

HPJ 11 –

Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vlhkostními poměry Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

Ochrana zemědělského půdního fondu

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti je zařazení půd do třídy ochrany. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany je ZPF prostřednictvím BPEJ rozdělen do pěti tříd ochrany (I. – V.).

Z hlediska kvality půd jsou na území obce Babice zastoupeny půdy tříd ochrany od I. třídy až po V., avšak polnosti obklopující zastavěné území Babice jsou všechno půdy s vysokou úrovní ochrany I. třídy.

L.1.3. Přehled a zdůvodnění dopadu řešení Změny č.2 územního plánu Babice na zábor ZPF dle jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití

Podrobné zdůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

F.3.4. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

G.Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části Změny č.2 ve výkrese č.6.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy pro rozvoj bydlení jsou umístěny v návaznosti na současně zastavěné území sídla.

V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny **hydrologických**

a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

Způsob využití zastavitelných ploch a ploch přestavby:

BV plochy bydlení venkovského charakteru

PV veřejná prostranství

SM-B plochy smíšené obytné

ZO plochy zeleně ochranné a izolační

a) Návrh zastavitelných ploch vychází z koncepce platného územního plánu, v souladu se současnými požadavky obce a podněty vznesenými k zadání Změny č.2 ÚP Babice. Jsou navrženy dvě zastavitelné plochy Z1a, Z18 a jedna plocha přestavby P7 (bez záboru ZPF). Půdy dotčené Změnou č.2 ÚP Babice k rozvoji obce jsou půdy I. třídy ochrany.

Přehled o záboru ZPF navrhovaných zastavitelných ploch

označení plochy/koridoru	kód funkce využití	souhrn výměry záboru plochy/koridoru (ha)	výměra záboru ZPF (ha) podle tříd ochrany					informace o existenci odvodnění	informace podle ust. §3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V		
Z1a	BV	1,7582	1,7582	-	-	-	-	ano	ne
Z18	BV	1,5353	1,5353	-	-	-	-	ne	ne
<i>Mezisoučet BV</i>		3,2935	3,2935	-	-	-	-		
Z1a	PV	0,4961	0,4961	-	-	-	-	ano	ne
Z18	PV	0,1248	0,1248	-	-	-	-	ne	ne
<i>Mezisoučet PV</i>		0,6209	0,6209	-	-	-	-		
Z1a	ZO	0,1930	0,1930	-	-	-	-	ano	ne
celkem zábor		4,1074	4,1074	-	-	-	-		

Předpokládané odnětí půdy ZPF podle kultury

označení plochy/koridoru	kód funkce využití	BPEJ	souhrn výměry záboru plochy/koridoru (ha)	výměra záboru ZPF (ha) podle kultury		
				orná	zahrada	TTP
Z1a	BV, PV, ZO	3.11.00	2,4473	2,4473	-	-
Z18	BV, PV	3.11.00	1,6601	1,3426	0,2675	0,0500
celkem zábor			4,1074	3,7899	0,2675	0,0500

Zdůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch na pozemcích I. třídy ochrany

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF, které jsou uvedeny v §4 zákona č.41/2015 Sb. To znamená, že navrhované lokality na půdách I. a II. třídy ochrany, které nebyly již dříve odsouhlaseny v platné územně plánovací dokumentaci, jsou zdůvodněny jiným výrazně převažujícím veřejným zájmem.

Sídlo Babice bylo historicky založeno na půdách s nejvyšší bonitou, jeho postupný růst přirozeně navazoval na původní zástavbu. Zemědělské půdy III. až V. třídy ochrany se nacházejí pouze v okrajových částech správního území a jsou tedy pro rozvoj obce nevhodné.

Současný rozvoj obce bezprostředně navazuje na stávající urbanizované území, avšak rovněž na půdách s vysokou třídou ochrany. Cílem územního plánu je však zajistit přiměřený rozvoj obce i v této, z hlediska kvality půdního fondu vysoce hodnocené krajině.

V rámci prací na koncepci byly v souladu se zadáním prověřeny všechny plochy a po dohodě s obcí je Změnou č. 2 navraceno zpět do ZPF 4,15 ha. Jedná se o plochu z platného územního plánu Z11 - bydlení RD v rozsahu 4,1518 ha (I. třída ochrany), která je převedena do rezervy (R3).

Změnou č.2 jsou vymezeny na ZPF plochy pro bydlení Z1a, Z18

Z1a - Plocha pro bydlení je vymezena na jižním okraji Babic v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území, má celkovou rozlohu 2,44 ha. Změnou č.2 je plocha územní rezervy R1 z platného ÚP převedena do návrhových ploch jako zastavitelná plocha Z1a. V ploše je vymezeno veřejné prostranství (pro dopravní a technickou infrastrukturu) a veřejná izolační zeď v ochranném pásmu stávajícího elektrického vedení VN.

Zdůvodnění:

Lokalita má možnost napojení na inženýrské sítě a stávající přilehlou komunikaci, jde o klidovou oblast mimo CHOPAV i PP Sovinecko.

Z18 - Plocha pro bydlení je vymezena na severním okraji Babic v návaznosti na zastavěné území, má celkovou rozlohu 1,66 ha. Změnou č. 2 je část plochy územní rezervy R2 z platného ÚP převedena do návrhových ploch jako zastavitelná plocha Z18. V ploše je vymezeno veřejné prostranství (pro dopravní a technickou infrastrukturu).

Zdůvodnění:

Lokalita má možnost napojení na inženýrské sítě a stávající přilehlou komunikaci.

Plochy bydlení zastavěné mezi lety 2009-2019

Změna č. 2 ÚP Babice aktualizovala zastavěné území (vymezeno v roce 2007). Z celkového rozsahu zastavitelných ploch 11,04 ha vymezených pro bydlení v platném územním plánu (schváleném v roce 2009) po Změně č. 1 (schválená v roce 2014) byly Změnou č.2 vyřazeny:

- zcela nebo částečně zastavěné plochy: Z2, Z3, Z5, Z9, Z10
- nedostupná plocha: Z11
- celkem vyřazeno: 5,5772 ha

V důsledku toho zbývá po Změně č.2 z celkové plochy pro bydlení 11,04 ha do dalšího období 5,4628 ha.

Návrh nových ploch venkovského bydlení vymezených Změnou č.2 ÚP Babice

V rámci Změny č.2 byly nově vymezeny plochy **Z1a** a plocha **Z18** – celkový rozsah 4,1074 ha.

S ohledem na výše uvedené snížení záborů ZPF je možné považovat navržený zábor 4,1074 ha ZPF vyvolaný změnou č.2 ÚP Babice za velmi přijatelný.

b) Změna č. 2 územního plánu Babice vymezuje dva koridory C01 a C02

převzaté z nadřazené ÚPD:

C01 pro elektrifikaci stávající železniční trati č.290 Olomouc-Šumperk

C02 pro elektrické dvojité vedení VVN 110kV Šternberk – Moravský Beroun

Zdůvodnění návrhu:

Vymezené plochy koridoru byly prověřeny a po konzultacích na KÚOK i ČEZ se nepředpokládá, že uvedené záměry realizované na k.ú. Babice u Šternberka budou mít dopad na ZPF.

Závěr:

Řešení odpovídá aktuálním požadavkům rozvoje obce, neohroží podmínky zemědělské výroby v území ani nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

Rozvojové lokality jsou navrženy s respektem k přiléhajícímu krajinnému prostředí. Návrh nevytváří zbytková území ZPF a zachovává stávající cestní síť v krajině. V nezastavěné kulturní krajině zůstává i nadále určujícím prvkem zemědělská výroba. Plochy jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Vymezení zastavitelných ploch je výhradně ve vazbě na stávající komunikační skelet. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Pro potřebu prokázání rozvojových ploch z hlediska převahy veřejného zájmu lze uvést, že navržené plochy bydlení jsou nezbytnou podmínkou pro uspokojování základních potřeb obyvatel, spolu s dopadem na zajištění rozvoje obce (v rozsahu zdůvodněném demografickou prognózou), který lze označit za veřejný zájem.

L.2. Lesní pozemky se v rámci Změny č. 2 ÚP Babice nezabírají.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Rozhodnutí o námitkách podaných podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona

Citace uvedeny kurzívou.

Vše v katastrálním území Babice u Šternberka.

Námitka č. 1 – Ing. Pavel Veselý, Za Pekárnou 103, 783 14 Bohuňovice; pozemek parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka;
podáno 25.06.2021 pod č.j.: MEST 78477/2021

Obsah námitky v podaném znění:

Zastupitelstvo obce Babice dne 8. března 2017 schválilo záměr změny Územního plánu Babice vydaného dne 2. března 2009. Na základě uvedeného záměru jsem dopisem z července 2017 požádal prověření možnosti zahrnout předmětný pozemek v mém vlastnictví do zastavitelných ploch určených k bydlení popř. do zastavitelných ploch jiného vhodného využití s ohledem na navazující zastavitelné plochy.

V obci Babice jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1601 – zahrada (viz LV č. 389, obec Babice, katastrální území Babice u Šternberka) o výměře 4 112 m².

Podle současně platného územního plánu se jedná o pozemek zařazený v územním plánu do ploch zemědělských NZ s následujícími možnostmi využití:

plochy zemědělské (NZ)

a) *převažující účel využití*

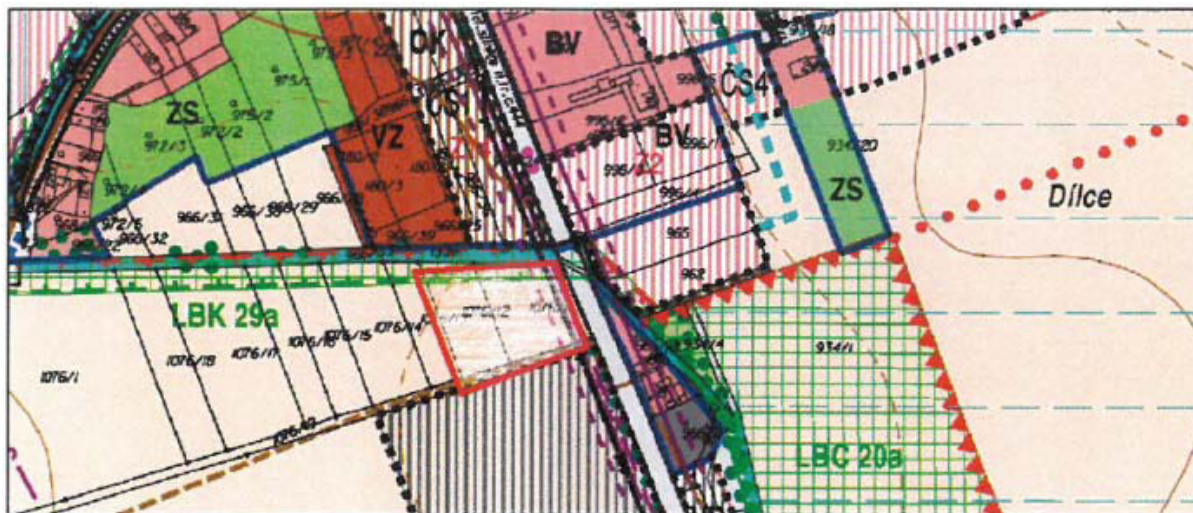
- *slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu*

b) *přípustné*

- *produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy*
- *úcelové komunikace*
- *izolační a doprovodná zeleň*
- *zařízení zabraňující erozi a splachů půdy – protipovodňová opatření, stoky*

c) *podmíněně přípustné*

- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- *změny kultury*



Jedná se o pozemek, obklopený ze tří stran zastavitelnými plochami, a to ze severu zastavitelnou plochou Z 14 – „Za Skleníky“ s navrhovaným využitím plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK, z východu pak zastavitelnou plochou Z2 – „Dílce“ s navrhovaným využitím plochy bydlení venkovského charakteru BV a z jihu zastavitelnou plochou Z 15 – „Ke Šternberku“ s navrhovaným využitím plochy výroby a skladování – průmyslové VP. Pozemek navazuje přímo na komunikaci II/444 a v dostupné vzdálenosti je i veřejná technická infrastruktura. Vzhledem k tomuto umístění se přímo nabízí, aby byl pozemek zastavitelný také, čímž by došlo k logickému sjednocení zastavitelných ploch a byla by tak do budoucna doplněna kompaktní zástavba s vazbou na historický půdorys obce při respektování krajinářsko estetických kritérií i s vazbou na zájmy ochrany přírody. Navrhovanou úpravou by tak došlo i k naplnění hlavního účelu územního plánu a to vytvoření podmínek pro rozvoj území a k zabezpečení souladu

jednotlivých částí území. Samostatné zemědělské obhospodařování pozemku o výměře cca 4 000 m² obklopeného ze tří stran zástavbou je pak značně problematické.

S uvedených důvodů jsem tedy prostřednictvím obce požadoval prověření, zda by uvedený pozemek mohl být zařazen do ploch zastavitelných, nejlépe k individuálnímu bydlení, popř. do zastavitelných ploch jiného vhodného využití s ohledem na navazující zastavitelné plochy. Mým záměrem je postavit na uvedeném pozemku 2 – 3 rodinné domy, popř. jej v budoucnu využít k rozvoji území v souladu s možným využitím respektujícím navazující plochy.

V návrhu územní plánu, ke kterému jsem podával dopisem ze dne 17.02.2019 připomínky, však mému požadavku vyhověno nebylo s odůvodněním (viz kap. J odst. J.1. bod a) odůvodnění návrhu změny územního plánu), že sousední plochy ve schváleném územním plánu jsou navrženy pro průmyslovou výrobu, jako potenciální rozšíření ekonomické základny obce – využití předmětného pozemku pro bydlení není tedy z funkčního hlediska možné. K mému návrhu a připomínce nebylo přihlédnuto a v současně veřejně projednávaném návrhu je odůvodnění návrhu stejné a řešení v rozsahu mého požadavku nebylo nijak blíže odůvodněno než prostým již uvedeným konstatováním lehce rozvedeným v kapitole N odůvodnění tak, že Obsah podané připomínky byl v rámci úpravy návrhu změny ÚP prověřen – připomínce se nevyhovuje. Takto odůvodněné řešení je z mého pohledu nepřijatelné a navíc vypořádání neobsahuje de facto vůbec žádnou správní úvahu o tom, z jakého konkrétního důvodu nebylo mému požadavku a připomínce vyhověno. V tomto směru považuji návrh územního plánu za nezákonný a nepřezkoumatelný.

K tomuto uvádím, že jsem požadoval úpravu, která by změnila plochu na zastavitelnou a to i s uvedením problémů při takto ohraničeném využití zemědělského pozemku, a to takovou, která by umožňovala využití území i s ohledem na vymezení sousedních pozemků. Tj. nejenom bydlení (uváděl jsem nejlépe), ale konkrétně jiného vhodného využití s ohledem na navazující zastavitelné plochy. Návrh územního plánu však můj požadavek řešil pouze okrajově a jen v částečném rozsahu a žádost resp. podnět a připomínku formálně odmítá a dále se jím nezabývá. Ve výsledku návrhu změny územního plánu se vypouští celkem cca 3ha zastavitelných ploch, bylo tedy možné s ohledem i na tuto záležitost mému podnětu vyhovět či se jím alespoň fakticky zabývat a nejen ho formálně odmítnout.

Z uvedených důvodů podávám proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Babice námitku a opakovaně žádám o přehodnocení mého požadavku a zahrnutí pozemku do ploch zastavitelných dle již opakovaně citovaného požadavku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 1 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

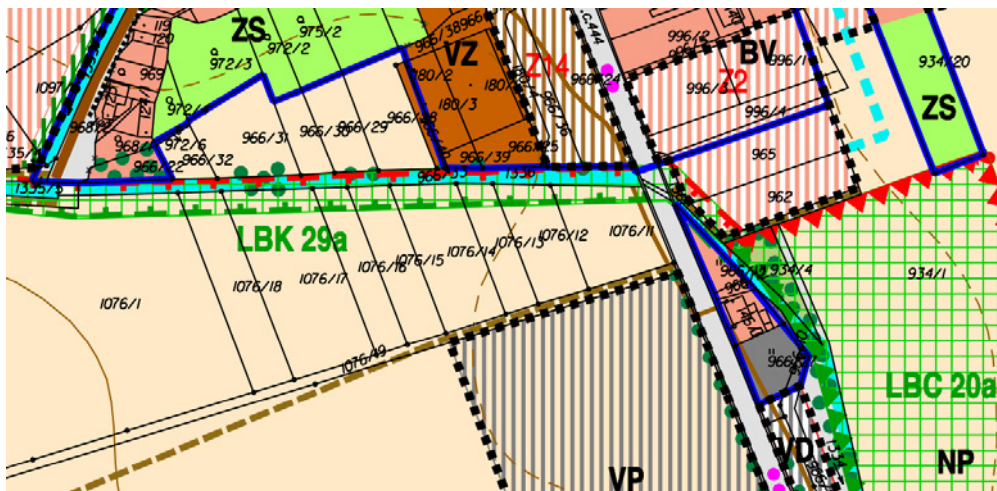
Na základě údajů v katastru nemovitostí je ověřeno, že namítající je vlastníkem pozemku parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka.

Obsahem námitky je požadavek na vymezení zastavitelné plochy v pozemku parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka, a to zastavitelné plochy bydlení, případně plochy s jiným vhodným způsobem využití s ohledem na způsob využití ploch okolních.

Požadavek prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka umožňující bydlení v rodinných domech vyplynul již ze schváleného zadání změny č. 2 ÚP Babice (jako podnět označený 2/6).

Pozemek parc. č. 1601 je dle platného Územního plánu Babice po změně č. 1 (dále jen „platný ÚP“) součástí nezastavěného území, souvislého celku orné půdy s I. třídou ochrany - pozemek je součástí ploch zemědělských NZ, jejichž hlavním využitím jsou produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu. Návrh změny č. 2 ÚP Babice toto nezastavěné území a stávající využití stabilizuje - nenavrhuje jeho změnu.

Podél severní hranice je v pozemku parc. č. 1601 vymezen lokální biokoridor funkční LBK 29a jako součást územního systému ekologické stability (ÚSES). Severně od pozemku parc. č. 1601 je v platném ÚP stabilizována plocha zemědělské výroby (VZ) a vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení - komerční zařízení (OK), východní hranici pozemku parc. č. 1601 lemuje pozemní komunikace - silnice II/444, jižně od pozemku parc. č. 1601 je v platném ÚP vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha průmyslové výroby (VP).



Výřez z hlavního výkresu platného ÚP Babice

K požadavku namítajícího na vymezení zastavitelné plochy bydlení je v návrhu změny č. 2 ÚP Babice v kapitole J.1. uvedeno: *Sousední plochy ve schváleném územním plánu jsou navrženy pro průmyslovou výrobu, jako potenciální rozšíření ekonomické základny obce - využití předmětného pozemku pro bydlení není tedy z funkčního hlediska možné.*

Návrhem změny č. 2 ÚP Babice tedy byla změna ve způsobu využití pozemku parc. č. 1601 za účelem vymezení zastavitelné plochy bydlení vyhodnocena jako nevhodná.

Územním plánem jsou k naplňování cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot (viz ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Požadovaný návrh zastavitelné plochy obecně zde naráží zejména na veřejný zájem tvorby a ochrany ÚSES a ochrany zemědělského půdního fondu (I. třída ochrany). Krom ochrany zmíněných veřejných zájmů je dále vymezení zastavitelné plochy bydlení nevhodné s ohledem na způsob využití navazujícího území (zemědělská výroba, průmyslová výroba) z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných funkcí a činností v území. Co se týče požadavku namítajícího na vymezení zastavitelné plochy jiného vhodného způsobu využití s ohledem na způsob využití navazujícího území - tedy nejvhodnějším předpokladem jsou plochy výroby, případně plochy občanského vybavení či komerce, není potřeba vymezení nových zastavitelných ploch prokázána. Platným ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy uvedených funkcí v dostatečném rozsahu pro zajištění udržitelného rozvoje území, tyto zastavitelné plochy nejsou dosud využity, není tedy (odůvodněna) potřeba vymezovat pro výrobu, občanskou vybavenost či komerci plochy nové.

Z uvedených důvodů nelze námitce vyhovět.

Nutno podotknout, že namítající jako vlastník pozemku nenavrhuje jiný konkrétní způsob využití předmětného území, který by reflektoval jeho potřeby, respektive potřeby občanů obce, ani nezdůvodňuje potřebu vymezení nové zastavitelné plochy a ponechává výběr vhodného způsobu využití pozemku na zpracovateli změny územního plánu, potažmo obci. Z tohoto přístupu lze dovodit, že zásadní zde není způsob využití, ale vlastní zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy.

Dále nutno podotknout, že namítající jako vlastník pozemku parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka není návrhem změny č. 2 ÚP Babice zkrácen na svých právech, neboť touto změnou územního plánu nedochází ke změně stávajícího způsobu využití pozemku parc. č. 1601 ani pozemků a ploch s pozemkem sousedících - předmětný pozemek lze nadále využívat dosavadním způsobem (dle platného ÚP). Návrhem změny č. 2 ÚP Babice nedochází ani ke změně způsobu využití širšího navazujícího území, která by pozemek zatížila novými negativními vlivy.

Výše uvedené potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.07.2017, 9 As 302/2016-68, z něhož vyplývá: nárok na změnu způsobu využití pozemku v rámci územního plánování nelze dovodit z žádného právního předpisu ani z judikatury správních soudů, v níž je uvedeno: vlastník pozemků není opatřením obecné povahy (kterým je územní plán nebo jeho změna vydána) zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.

K obsahu podané námítky týkající se způsobu vypořádání připomínky podané k dokumentaci návrhu změny č. 2 ÚP Babice pro společné jednání – zpracování návrhu vyhodnocení připomínek je součástí postupu podle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, čili povinností pořizovatele, který v rámci řízení o územním plánu, respektive o změně územního plánu podle § 52 a následujících stavebního zákona, po veřejném projednání návrhu (změny) územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem ve veřejném zájmu zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, přičemž pouze na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou kladeny stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (dle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů), odůvodnění vyhodnocení připomínek ani zdůvodnění jejich neakceptace není povinnou součástí jejich vypořádání.

Námítka č. 2 – Emílie Vašátková, Sušilova 1329, 755 01 Vsetín; pozemek parc. č. 1808 v k. ú. Babice u Šternberka;

podáno 28.07.2021 pod č.j.: MEST 93294/2021

Obsah námítky v podaném znění:

Jsem majitelkou parcely č. 1808 v Babicích, která je součástí lokality Z 11 “Egrov II”.

Nesouhlasím se zařazením plochy Z 11 v rozsahu parcely č. 1808 do rezervy R 3 -“Egrov II“, a proto tímto podávám námitku.

Důvodem je, že musíme řešit aktuálně situaci bytové otázky mého vnuka, který dostudoval VŠ a je nucen bydlet se svou přítelkyní v nájmu.

Obdobnou situaci řeší i můj synovec, majitel parcely č. 1806. Jeho dcera bydlí s přítelem v Olomouci v pronajatém bytě a po ukončení studia chce v tomto regionu taktéž stavět rodinný dům. Stejnou připomínku již řešíte i na pozemku p. č. 104/2, kde pozemek z plochy R2 byl vyjmut a zařazen do rozvojové plochy Z 18 Lokalita “Humna”.

Chceme proto zachovat možnost výstavby rodinného domu na vlastních pozemcích. Zařazením do rezervy R3 se tato možnost na mnoho let odsunuje. Muselo by dojít k novému zpracování územního plánu.

V opačném případě bychom museli chápat, že zpracovatelé i zastupitelé obce Babice upřednostňují jen majitele parcel bydlících v obci, oproti majitelům parcel, kteří zde nebydlí. Toto by bylo možno chápat jako regionální diskriminaci. Řádně platíme daně, ale jenom my, co v Babicích nebydlíme jsme vyřazení z územního plánu ze zastavitelné plochy.

Ostatní zbývající plochy našich parcel bychom samozřejmě nabídli zájemcům o stavby rodinných domů z Babic i okolí, kde je naprostý nedostatek stavebních parcel. Tím bychom řešili nejen problém vlastních rodin, ale i jiných zájemců tak, aby se obec i region mohl dále rozvíjet a nedocházelo k mrhání peněz daňových poplatníků na další studie a dokumentace. Chtěla bych tímto hlavně poukázat na veřejný zájem obce Babice, protože rozvoj, potažmo nový občané jsou pro obec vždy přínos a o toto by každá obec měla usilovat.

Naše rodiny nikdy nebránily rozvoji vesnice Babice ani regionu. Umožnily prodej statku k vybudování “Domu pro seniory“, dále odprodeji části pozemku parc. č. 1712/1 a 1713/1 obci na stavbu cyklostezky.

Zarážející je pro nás zjištění, že na území “Egrov II“ v zadní části se již staví objekty a na mapách ke změně č. 2 územního plánu Babice 2a. Hlavní výkres urbanistické koncepce a 1. Výkres základního členění území – je toto území vedeno jako R3.

Velmi nás však překvapil nový požadavek obce, že požaduje vypuštění plochy “Z 11“ ze zastavitelných ploch a tyto zařadit do ploch “R3“ a to z důvodu absence technické a dopravní infrastruktury. Tato infrastruktura byla řádně řešena a rozpracována v územním plánu z r. 2009 a jeho změně č. 1 z r. 2014 a byla bez připomínek schválena.

Navíc já a můj synovec (par. č. 1806) jsme v podání námitek a připomínek ze dne 26.02.2020 nabídli aktivní spolupráci včetně realizace financování přípojek inženýrských sítí k našim parcelám č. 1806 a 1808. Dále, že jsme ochotní jednat s obcí Babice i se zpracovatelem územního plánu o možnostech kladného technického řešení. Jsme si vědomi i toho, že na vybudování inženýrských sítí je možno čerpání z fondu na rozvoj obcí, měst i regionů.

Před několika týdny jsem zároveň zahájila jednání o vypracování studie na vybudování inženýrských sítí. Změnou územního plánu mi může zároveň vzniknout i finanční újma.

Proto žádám MEST Šternberk a dotčené instituce, aby vzhledem k uvedeným důvodům mé námitce vyhověl.

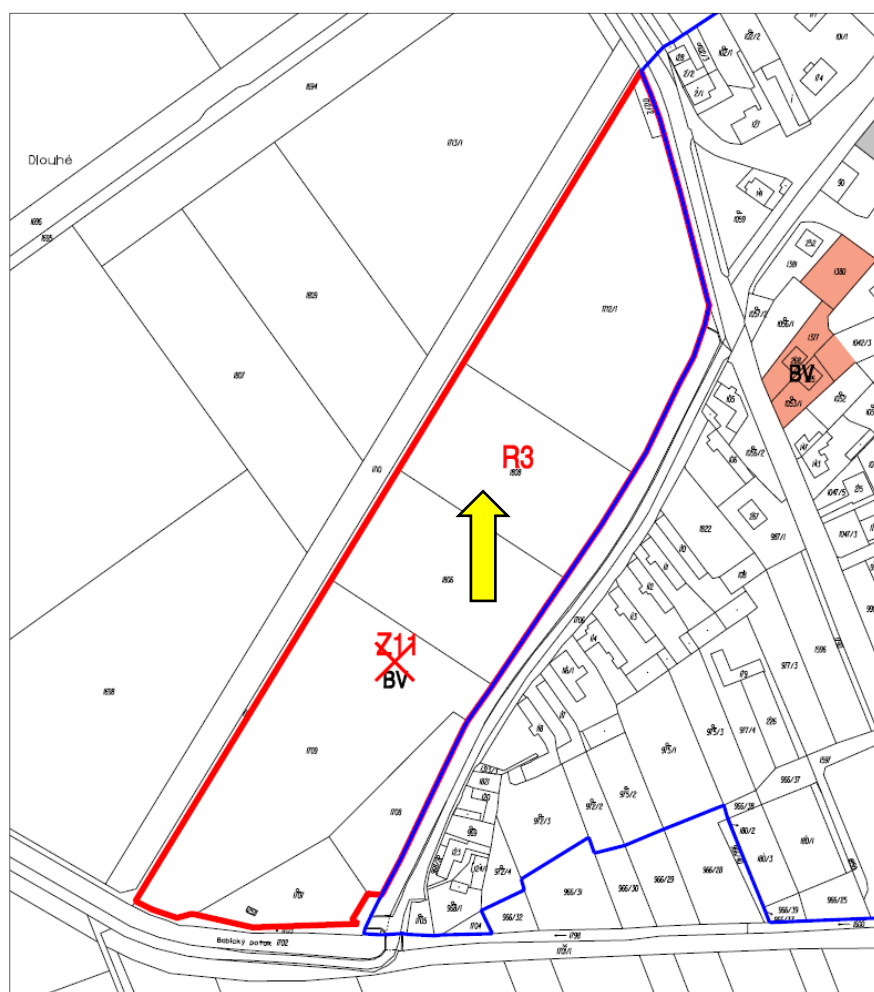
Rozhodnutí o námitce:**Námitka č. 2 se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Na základě údajů v katastru nemovitostí je ověřeno, že namítající je vlastníkem pozemku parc. č. 1808 v k. ú. Babice u Šternberka, dotčeného návrhem řešení změny č. 2 ÚP Babice.

Obsahem námitky je požadavek na zachování vymezené zastavitelné plochy bydlení (Z11) v pozemku parc. č. 1808 v k. ú. Babice u Šternberka.

Pozemek parc. č. 1808 v k. ú. Babice je dle platného Územního plánu Babice po změně č. 1 (dále též jen „platný ÚP“) součástí zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru BV, lokalita Z11 – „EGROV II“. V návrhu změny č. 2 ÚP Babice je území, jehož součástí je předmětný pozemek, zařazeno mezi plochy zemědělské NZ, jejichž hlavním využitím jsou produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, jako součást nezastavěného území, současně návrh změny č. 2 ÚP Babice vymezuje v území v rozsahu původní zastavitelné plochy Z11 plochu územní rezervy R3 – „EGROV II“ ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru.



Výřez z hlavního výkresu návrhu změny č. 2 ÚP Babice

Územní plán Babice byl vydán Zastupitelstvem obce Babice dne 02.03.2009 formou opatření obecné povahy (OOP), které nabylo účinnosti 01.04.2009. Změna č. 1 ÚP Babice byla Zastupitelstvem obce Babice vydána 14.07.2014 formou OOP, které nabylo účinnosti 26.08.2014.

Pozemek parc. č. 1808 byl zahrnut do zastavitelné plochy bydlení Z11 (BV) již původním Územním plánem Babice, účinném od dubna 2009.

S účinností od 01.01.2013 přiznává zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši,

zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku - viz ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona.

Dle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedeno územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu stavebního zákona.

Výše uvedené potvrzuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15.03.2017, 59 A 5/2016-106, který uvádí: Poskytování náhrad za změnu v území podle § 102 stavebního zákona je vyloučeno v případě, kdy lze typicky dovodit spoluodpovědnost vlastníka pozemku za jeho nevyužití jako zastavitelného pozemku, tj. pokud po delší dobu (5 let) vlastník pozemek zastavět mohl, avšak této možnosti nevyužil. Pětiletá lhůta k faktickému zastavění je prolomena završením alespoň právních kroků týkajících se zastavění. Hlavním rozlišovacím kritériem je, zda příslušné pozemky již byly zastavěny či alespoň byla vydána pravomocná úřední aprobace k jejich zastavění nebo ne.

Pořizovatel ověřil, že od doby vydání platného ÚP do dnešního dne žádná úřední aprobace k zastavění pozemku parc. č. 1808 v k. ú. Babice u Šternberka vydána nebyla.

Dosavadní způsob užívání předmětného pozemku (orná půda) je i nadále možný, návrhem změny č. 2 ÚP Babice není dosavadní způsob užívání pozemku ani zčásti omezen. Namítající by se mohl domáhat náhrady své majetkové újmy pouze v případě, že by již nemohl pozemek užívat dosavadním způsobem nebo se nadále nemohl věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení (pokud by jimi skutečně disponoval).

Cílem řešení změny č. 2 ÚP Babice je mimo jiné zapracování požadavků obce na využití území, úpravy využití ploch související s aktuálním stavem v území a aktualizace stávajícího stavu v území.

Zastavitelné plochy bydlení jsou v platném ÚP vymezeny s ohledem na demografický vývoj v obci v dostatečném rozsahu, včetně určité rezervy. Rozvoj obytné zástavby byl od doby vydání platného ÚP realizován pouze na malé části vymezených zastavitelných ploch bydlení, kdy postupně docházelo k realizaci záměrů jednotlivých investorů, velká část zastavitelných ploch po dobu platnosti ÚP pro výstavbu využita nebyla, ačkoliv lhůta pro zajištění alespoň právního aktu vedoucího k jejich zastavění byla dostatečně dlouhá (počínaje dubnem 2009).

Z ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, lze dovodit, že pokud jsou na území obce vymezeny dosud nevyužité zastavitelné plochy, je další rozšiřování zastavitelných ploch shodného způsobu využití, nad rámec původní rozlohy zastavitelných ploch dané funkce, nedůvodné a nezdůvodnitelné. Dosud nevyužité zastavitelné plochy tak blokují rozvoj území v jiných polohách a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch vyplývá z nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy obyvateli obce Babice.

Zastavitelná plocha bydlení Z11 o výměře 4,15 ha je zdaleka nejrozsáhlejší zastavitelnou plochou bydlení, vymezenou v platném ÚP.

Z výše uvedených důvodů, zejména tedy nutné redukce dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch, je v návrhu změny č. 2 ÚP Babice nejrozsáhlejší nevyužitá zastavitelná plocha Z11 jako celek vypuštěna a rozvoj obytné zástavby obce je při respektování kontinuity vývoje urbanistické struktury obce upřednostněn na jiných vhodných plochách - do zastavitelných ploch jsou v návrhu změny č. 2 ÚP Babice doplněna 2 dílčí území Z1a a Z18 (dle požadavků obyvatel obce), která umožní rozvoj obytné zástavby.

Podle ustanovení § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, ale i pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vyjmutí dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy a vymezení zastavitelných ploch v jiných polohách v návrhu změny územního plánu je výhradně vedeno snahou obce o vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území v souladu s § 18 stavebního zákona.

Z návrhu změny č. 2 ÚP Babice vyplývá, že nové zastavitelné plochy v lokalitách Z1a (o rozloze 2,4473 ha) a Z18 (o rozloze 1,6601 ha), vymezené ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru, představují rozšíření záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) o plochu 4,1074 ha. Obě lokality přímo navazují na zastavěné území a vhodně ho doplňují.

Původní zastavitelná plocha v lokalitě Z11 (vymezena v platném ÚP o výměře 4,15 ha), jejíž součástí je i pozemek ve vlastnictví namítajícího, je (s výjimkou souborů pozemků parc. č. st. 253, st. 298 a 1707 v k. ú. Babice u Šternberka o celkové výměře 0,23 ha – viz dále) změnou č. 2 ÚP Babice navržena k navrácení do ZPF. Bilance řešení návrhu změny č. 2 ÚP Babice představuje navrácení 3,92 ha do ploch ZPF, přičemž se jedná o ornou půdu I. třídy ochrany. Navrácení tohoto rozsáhlého, dosud nevyužitého území zpět do zemědělského půdního fondu je vhodné a žádoucí i z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zájmu na ochranu zemědělského půdního fondu. Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené návrhem změny č. 2 ÚP Babice lze považovat za vyváženou a ve prospěch ZPF velmi příznivou.

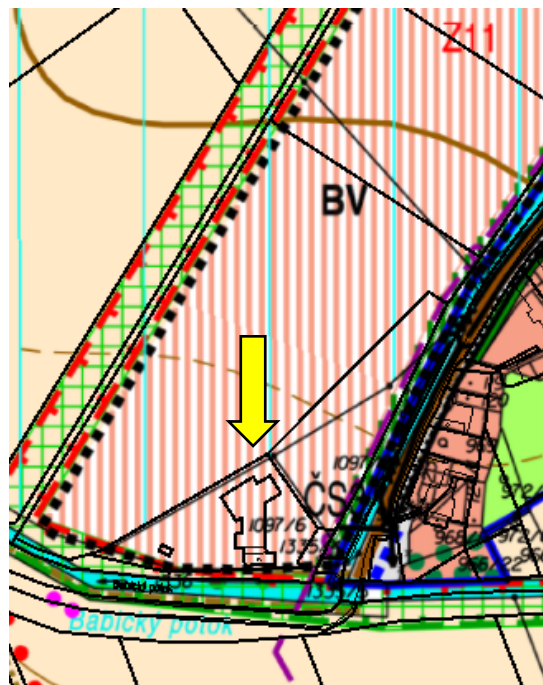
Ve stanovisku orgánu ochrany ZPF k návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, které pořizovatel obdržel dne 25.03.2021, orgán ochrany ZPF konstatuje, že veškeré požadavky na zábory zemědělského půdního fondu řešené návrhem změny č. 2 ÚP Babice považuje za dostatečně odůvodněné a neshledává rozpory se zásadami ochrany ZPF obsaženými v ust. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a v celkovém kontextu byla u návrhových ploch řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrh změny č. 2 ÚP Babice plně respektuje republikové priority uvedené v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací, z něhož vyplývá, že zastavěné území má být využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch.

Návrh změny územního plánu dotčenou plochu dále prověřil jako území možné budoucí obytné zástavby a z tohoto důvodu zde v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona navrhuje plochu územní rezervy R3 jako územně plánovací nástroj ochrany tohoto území před činnostmi, které by rezervované využití mohly znemožnit.

Z výše uvedených důvodů není námitka vyhověno.

K obsahu námítky týkající se stavby „v zadní části“ plochy, která je v návrhu změny č. 2 ÚP Babice vymezena jako územní rezerva R3: Jedná se o soubor pozemků parc. č. st. 253, st. 298 a 1707 v k. ú. Babice u Šternberka.



Pořizovatel ověřil, že na pozemku parc. č. 1707 v k. ú. Babice u Šternberka byla v roce 2018 opatřením zdejšího stavebního úřadu povolena stavba rodinného domu č.p. 163 (parc. č. st. 298), zkolaudovaná v lednu 2021. Po kolaudaci rodinného domu došlo k zápisu do katastru nemovitostí. Ve vztahu k územnímu plánu je nutno poznamenat, že stavba rodinného domu byla na předmětném pozemku povolena v souladu s podmínkami využití zastavitelné plochy Z11, vymezené ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru, tedy v souladu s platným ÚP. Uvedený soubor pozemků bude převeden mezi plochy stabilizované - tento formální nedostatek bude před vydáním změny č. 2 ÚP Babice napraven.

*Výřez z koordinálního výkresu platného ÚP
na podkladu katastrální mapy*

Námítka č. 3 – Alois Hořelica, Janáčkova 764, 757 01 Valašské Meziříčí; pozemek parc. č. 1806 v k. ú. Babice u Šternberka;
podáno 28.07.2021 pod č.j.: MEST 93295/2021

Obsah námítky v podaném znění:

Jsem majitelem parcely č. 1806 v Babicích, která je součástí lokality Z 11 "Egrov II".

Nesouhlasím se zařazením plochy Z 11 v rozsahu parcely č. 1806 do rezervy R 3 - "Egrov II", a proto tímto podávám námítku.

Aktuálně řeším bytové otázky své dcery, která bydlí s přítelem v Olomouci v pronajatém bytě a po ukončení studia chce v tomto regionu stavět rodinný dům. Stejnou připomínku již řešíte i na pozemku p. č. 104/2, kde pozemek z plochy R2 byl vyjmut a zařazen do rozvojové plochy Z 18 Lokalita "Humna".

Chceme proto zachovat možnost výstavby rodinného domu na vlastních pozemcích. Zařazením do rezervy R3 se tato možnost na mnoho let odsunuje. Muselo by dojít k novému zpracování územního plánu.

V opačném případě bychom museli chápat, že zpracovatelé i zastupitelé obce Babice upřednostňují jen majitele parcel bydlících v obci, oproti majitelům parcel, kteří zde nebydlí. Toto by bylo možno chápat jako regionální diskriminaci. Řádně platíme daně, ale jenom my, co v Babicích nebydlíme jsme vyřazení z územního plánu ze zastavitelné plochy.

Ostatní zbývající plochy našich parcel bychom samozřejmě nabídli zájemcům o stavby rodinných domů z Babic i okolí, kde je naprostý nedostatek stavebních parcel. Tím bychom řešili nejen problém vlastních rodin, ale i jiných zájemců tak, aby se obec i region mohl dále rozvíjet a nedocházelo k mrhání peněz daňových poplatníků na další studie a dokumentace. Chtěla bych tímto hlavně poukázat na veřejný zájem obce Babice, protože rozvoj, potažmo nový občané jsou pro obec vždy přínos a o toto by každá obec měla usilovat.

Naše rodiny nikdy nebránily rozvoji vesnice Babice ani regionu. Umožnily prodej statku k vybudování "Domu pro seniory", dále odprodeji části pozemku parc. č. 1712/1 a 1713/1 obci na stavbu cyklostezky.

Zarážející je pro nás zjištění, že na území "Egrov II" v zadní části se již staví objekty a na mapách ke změně č. 2 územního plánu Babice 2a. Hlavní výkres urbanistické koncepce a 1. Výkres základního členění území – je toto území vedeno jako R3.

Velmi nás však překvapil nový požadavek obce, že požaduje vypuštění plochy "Z 11" ze zastavitelných ploch a tyto zařadit do ploch "R3" a to z důvodu absence technické a dopravní infrastruktury. Tato infrastruktura byla řádně řešena a rozpracována v územním plánu z r. 2009 a jeho změně č. 1 z r. 2014 a byla bez připomínek schválena.

Navíc já i má teta (par. č. 1808) jsme v podání námitek a připomínek ze dne 26.02.2020 nabídli aktivní spolupráci včetně realizace financování přípojek inženýrských sítí k našim parcelám č. 1806 a 1808. Dále, že jsme ochotni jednat s obcí Babice i se zpracovateli územního plánu o možnostech kladného technického řešení. Jsme si vědomi i toho, že na vybudování inženýrských sítí je možno čerpání z fondu na rozvoj obcí, měst i regionů.

Před několika týdny jsem zároveň zahájila jednání o vypracování studie na vybudování inženýrských sítí. Změnou územního plánu mi může zároveň vzniknout i finanční újma.

Proto žádám MEST Šternberk a dotčené instituce, aby vzhledem k uvedeným důvodům mé námítce vyhověl.

Rozhodnutí o námítce:**Námítka č. 3 se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Na základě údajů v katastru nemovitostí je ověřeno, že namítající je vlastníkem pozemku parc. č. 1806 v k. ú. Babice u Šternberka, dotčeného návrhem řešení změny č. 2 ÚP Babice.

Obsahem námítky je požadavek na zachování vymezené zastavitelné plochy bydlení (Z11) v pozemku parc. č. 1806 v k. ú. Babice u Šternberka.

Pozemek parc. č. 1806 v k. ú. Babice je dle platného Územního plánu Babice po změně č. 1 součástí zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru BV, lokalita Z11 – „EGROV II“.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice je území, jehož součástí je předmětný pozemek, zařazeno mezi plochy zemědělské NZ, jejichž hlavním využitím jsou produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, jako součást nezastavěného území, současně návrh změny č. 2 ÚP Babice vymezuje v území v rozsahu původní zastavitelné plochy Z11 plochu územní rezervy R3 - „EGROV II“ ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru.

Námítka je obsahově shodná s námítkou č. 2.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce – dtto námítka č. 2.

N. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek podaných podle § 50 odst. 3 stavebního zákona (v rámci společného jednání o návrhu změny č. 2 Územního plánu Babice):

Všechna podání byla vyhodnocena jako připomínky, ačkoliv některá byla označena jako námítky. K návrhu změny územního plánu doručovaného veřejnosti v rámci tzv. společného jednání lze podle ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona podat pouze připomínky.

Citace uvedeny kurzívou.

Vše v katastrálním území Babice u Šternberka.

Připomínka č. 1 - Josef Kopecký, Oplocany 149, 751 01 Tovačov; pozemek parc. č. 1713/1 v k. ú. Babice u Šternberka, lokalita zahrnující pozemek parc. č. 1712/1 v k. ú. Babice u Šternberka; podáno 19.02.2020 pod č.j. MEST 23571/2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Vznáším námítku proti návrhu změny v územním plánu číslo 2 pro obec Babice, a to vyjmutí plochy z 11 EGROV II. pro nedostupnost a zařazení do stavebních rezerv.

- 1. Jsem vlastníkem pozemku parcelního čísla 1712/1 o výměře 13481m², která je součástí zástavby plochy pro stavbu rodinných domků Z 11 EGROV II.*
- 2. V novém návrhu územního plánu číslo 2. je uváděno nepravdivě, Neprůchodnost a nedostupnost tohoto výše uvedeného pozemku k zástavbě rodinných domků a to na ploše Z 11 EGROV II.*
- 3. Tento výše uvedený pozemek o výměře 13481m² je přístupný ze silnice druhé třídy 444 parcelního čísla 1734 majetkem olomouckého kraje v celkové délce více jak 100 metrů. Dále výše uvedený můj pozemek je přístupný v pozemku parcelního čísla 1710 a 1711 druh ostatní komunikace majetkem obecního úřadu Babice u Šternberka o celkové délce 177m. Tyto pozemky byly vytvořeny dle domluvy s obecním úřadem Babice jako pozemky přístupové k zástavní loše Z 11 EGROV II. V rámci pozemkové úpravy vyčlenění a vyměření z naší restituční parcely parcelního čísla 81/1 a postoupení obecnímu úřadu o výměře 6560m². Pro danou lokalitu jako cesty a zeleň přístupové a obcí nevybudované.*
- 4. V rámci rozvoje bydlení jsou na pozemku parcelního čísla 1712/1 rozpracovány úkoly pro zástavbu čtyř domků venkovského charakteru, typ Bungalov. Při zaměřování a dělení těchto pozemků, bude pamatováno po Rozumné oboustranné domluvě s obcí Babice v rámci rozvoje obce v návaznosti Na vjezd na pozemek 1712/1 a to Z EGROV II. Dále v rámci bezpečnosti občanů pro místní část EGROV I. S návazností na cyklostezku již v dané obci stavby povolené v projektu olomouckého kraje. Tento projekt cyklostezky zřejmě omylem dle dopravního značení nepočítal s vjezdem na pozemek Z 11 EGROV II. Současně uvádím, že byly a jsou započaty práce pro zasíťování příslušných Pozemků v nemalé finanční částce včetně právních a dalších úkonů, které jsou Vynakládány pro stavební záměr pro zástavbu plochy Z 11 EGROV II.*
- 5. Žádám tímto, aby lokalita Z 11 EGROV II. nebyla vypuštěna z územního plánu Pro plochu bydlení a stavbu rodinných domků.*
- 6. Žádám zrušení podmínky pro rozhodování: vypracování územní studie V lokalitě Z 11 EGROV II.*
- 7. Dále žádám, aby dle změny č. 2 územního plánu byl zařazen můj pozemek parcelního čísla 1713/1 o výměře 17290m² s návazností a krajinného uspořádání obce s navrhovanou změnou číslo Z18. Tyto výše uvedené pozemky při menších úpravách navazují na silnici krajského úřadu čísla 444 čísla parcelního 1734. Dále parcely 1695 asfaltové cesty nedávno vybudované v rámci rozvoje obce Babice. Navazující přes krajskou silnici na další komunikace parcelního čísla 1714 již také vybudovanou. Nevím, proč by se měla výstavba směřovat jiným směrem a budovat další a další silnice a nevyužít stavby vybudované v majetku obce Babice.*

Vyhodnocení:

Pozemek parc. č. 1712/1 v k. ú. Babice u Šternberka je dle platného Územního plánu (ÚP) Babice po změně č. 1 (dále též „platný ÚP“) součástí zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru BV, lokalita Z11 – „EGROV II“.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice je území, jehož součástí je i pozemek parc. č. 1712/1, zařazeno mezi plochy zemědělské NZ, jejichž hlavním využitím jsou produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, jako součást nezastavěného území, současně návrh změny č. 2 ÚP Babice vymezuje v území v rozsahu původní zastavitelné plochy Z11 plochu územní rezervy R3 - „EGROV II“ ve prospěch funkce BV – bydlení venkovského charakteru.

Pozemek parc. č. 1713/1 v k. ú. Babice u Šternberka je dle platného ÚP zařazen v ploše zemědělské NZ jako součást nezastavěného území. Podél severovýchodní hranice zasahuje do pozemku lokální biokoridor navržený k založení LBK 28.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice zůstává způsob využití pozemku parc. č. 1713/1 beze změny.

Přípomínka č. 1 se nezohledňuje. Návrh změny územního plánu se na základě připomínky nemění.

Plocha Z11 o výměře 4,15 ha je v platném ÚP Babice nejrozsáhlejší zastavitelnou plochou bydlení, avšak od účinnosti platného ÚP (počínaje dubnem 2009) je tato plocha nevyužitá. Dlouhodobě nevyužitá zastavitelná plocha vymezená v územním plánu má za následek nemožnost rozvoje zástavby v jiných lokalitách v obci. Zejména z důvodu nutné redukce dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch je v návrhu změny č. 2 ÚP Babice zastavitelná plocha Z11 jako celek vypuštěna a rozvoj obytné zástavby obce je při respektování kontinuity vývoje urbanistické struktury obce upřednostněn na jiných vhodných plochách.

Návrh změny č. 2 ÚP Babice dotčené území prověřil jako možné pro budoucí obytnou zástavbu a z tohoto důvodu zde v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona navrhuje plochu územní rezervy R3 jako územně plánovací nástroj ochrany území před činnostmi, které by rezervované využití mohly znemožnit.

Rozšíření zastavitelných ploch do pozemku parc. č. 1713/1 v k. ú. Babice u Šternberka není bez vazby na původní zastavitelnou plochu Z11 v souladu s urbanistickou koncepcí definovanou platným ÚP Babice. Způsob využití tohoto územní je návrhem změny č. 2 ÚP Babice stabilizován.

Přípomínka č. 2 – Alois Hořelica, Janáčkova 764, 757 01 Valašské Meziříčí; lokalita zahrnující pozemek parc. č. 1806, 1808 a 1712/1 v k. ú. Babice u Šternberka; podáno 26.02.2020 pod č.j. MEST 26394/2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Jsem majitelem parcely č. 1806 v Babicích, která je dle současně platného znění územního plánu součástí lokality Z 11 „Egrov II“. V návrhu změny č.2 je v textové části II.A. na str. 9 v bodu G3 konstatováno: „Z důvodu nedostupnosti byla vyjmuta plocha Z 11 „Egrov II“, která zůstává výhledově jako rezerva R3“. S tímto návrhem změny a ani s jeho odůvodněním nemohu zásadně souhlasit!

Územní plán obce Babice z r.2009 a jeho změna č.1 z r.2014 zařadil moji parcelu č.1806 jako součást lokality Z 11 „Egrov II“, určenou pro výstavbu rodinných domků venkovského typu. Otázka přístupnosti jednotlivých pozemků mi byla vysvětlena Pozemkovým úřadem Olomouc, kdy pozemkovými úpravami byly vymezeny nové polní cesty (p.č.1711) a zelené koridory (p.č.1710), které jsou ve vlastnictví obce Babice a slouží pro plnou dostupnost v této lokalitě. Dojem nedostupnosti tak vytváří obec sama tím, že tyto pozemky stále užívá a.s.Paseka, jako velkoplošný lán. Ted' by to mělo být dokonce i zámkou ke změně v územním plánu, se kterou samozřejmě nemohu souhlasit. Při tom i text návrhu změn v kapitole 10, bod 52 popisuje plochu územní rezervy R3 –“ plocha určená pro zástavbu je přístupná z přilehlé komunikace“, čímž popírá tvrzení o nepřístupnosti.

Od roku 2017 vedeme spolu s majitelkou sousední parcely č. 1808 (moje teta E. Vašátková) jednání o prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domků, z nichž první skončilo před podpisem kupních smluv z důvodu nezajištěných finančních zdrojů koncem roku 2018. S dalšími partnery byla otevřena nová jednání, která však nemohou pokračovat z důvodu právě navržených změn v ÚP. Příprava na proběhlá jednání a jejich uskutečnění nás již stála mnoho času, úsilí a financí, zejména na právní porady v desítkách tisíc. Chceme však dále pokračovat a proto navrhuji: ponechat plochu Z 11 v omezeném rozsahu parcel č.1806, č.1808 a 1712/1, zbývající část Egrov II pak ponechat dle návrhu změn ÚP jako rezervu R3. Obdobně je v návrhu změn řešeno i území R2 „Za humny“.

Pro uskutečnění takového plánu v případě kladného posouzení a schválení, nabízím já i moje teta, aktivní spolupráci včetně realizace a financování přípojek inženýrských sítí k našim parcelám č.1806 a č.1808. Jsem ochoten dále jednat s obcí Babice i se zpracovateli ÚP o možnostech kladného řešení.

Vyhodnocení:

Přípomínka č. 2 se nezohledňuje. Návrh změny územního plánu se na základě připomínky nemění.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Babice byla podána věcně shodná námitka, vyhodnocení připomínky je tedy totožné s rozhodnutím o námitce č. 3.

Přípomínka č. 3 - Emílie Vašátková, Sušilova 1329, 755 01 Vsetín; lokalita zahrnující pozemek parc. č. 1806, 1808 a 1712/1;
podáno 26.02.2020 pod č.j. MEST 26398/2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Jsem majitelkou parcely č.1808 v Babicích, která je součástí lokality Z 11 „Egrov“. V textové části II.A. na str.9 bod G3 je konstatováno : Z důvodu nedostupnosti byla vyjmuta plocha Z 11 „Egrov II“, která zůstává výhledově jako rezerva R3. S touto změnou a s jejím odůvodněním zásadně nesouhlasím!!

Územní plán obce Babice byl vydán dne 2.3.2009 a právní moci nabyl 1.4.2009. Změna č. 1. k ÚP byla vydána dne 14.7.2014 a právní moci nabyla dne 29.7.2014. V tomto ÚP a změně č.1.byla moje parcela č.1808 zařazena do lokality Z11 „Egrov II“. Jsem jako občanka a majitelka pozemku (a byla jsem až doposud) přesvědčena , že jak zpracovatelé ÚP, tak i vedení obce přistupovali k tomuto s plnou odpovědností a odvedli kvalitní práci. Ovšem před několika dny jsem zjistila na internetu , že je zpracován návrh změny č.2. k územnímu plánu , kde jak nové vedení obce, tak i zpracovatel navrhuje vyškrtnout lokalitu Z11 „Egrov II“,ve které je i můj pozemek, a to z důvodu nedostupnosti a zařadit tento pozemek jako rezervu R3. S touto změnou zásadně nesouhlasím!!

Pozemek je nadále stále stejně přístupný , jak tomu bylo již od provedení pozemkových úprav. V tomto případě mohu jen konstatovat ,že není úplně dokončena úprava na parcelách č.1710 a 1711 , které vlastní obec. O provedení úprav jsem požádala na základě řádného vytyčení mého pozemku dne 22.11.2016 ústně a dále i písemnou žádostí adresovanou vedení obce Babice. Při vytyčení pozemku za přítomnosti paní starostky , místostarosty a dalších přítomných mi bylo přislíbeno, že toto bude provedeno (obec vypoví nájemní smlouvu s a.s.Paseka a zřídí t.z.v. „polňačku“). Do dnešního dne jsou to jen plané sliby. Doufám ,že někdy dojde k jejich naplnění. Další jednání jsem vedla i s Pozemkovým úřadem v Olomouci. Obě jednání mohu písemně doložit. Ale to všechno ještě neznamená, že pozemek č.1808 je nepřístupný , jak je uvedeno ve změně č.2. Je to nesmysl a z právního hlediska toto tvrzení neobstojí !

Odůvodnění nedostupnosti popírá i text návrhu změn – viz kapitola 10, bod 52 vkládá se odstavec : Plocha územní rezervy R3- Egrov II a popisuje lokalitu jako – rovinné území polí podél Babického potoka na západním okraji obce, plocha určená pro zástavbu je přístupná z přilehlé komunikace. Zpracovatelé územního plánu tak argument nedostupnosti sami vyvrací.

Představitelé obce mi dne 22.11.2016 při jednání na vytyčení parcel č.1808 a 1809 přislíbili , že obec vypoví nájemní smlouvu s a.s. Paseka a zřídí polní cestu p.č.1711. Doposud se tak ale nestalo a tím obec brání svobodnému užívání a nakládání nejen s mojí parcelou č.1808, ale i se sousedními parcelami č. 1806 a 1712 / 1. Proto žádám , aby plocha Z 11 byla zachována i nadále pro výstavbu rodinných domků v rozsahu parcel č.1806 , 1808 a 1712/1 o celkové ploše 2,7181 ha a do rezervy R3 ponechat jen zbývající pozemky lokality Egrov II.

Obdobně je v návrhu změn řešeno i území R2 „ Za humny“, nově lokalita Z 18 o celkové ploše záboru 1,1466 ha. Ponechání zastavitelné plochy Z 11 u výše uvedených parcel s využitím pro bydlení jsou vytvářeny podmínky pro výstavbu bydlení převážně mladých rodin. Celková zastavitelná plocha pro bydlení i tak oproti stávajícímu ÚP + změně č.1 nebude překročena.

Od roku 2016 ,kdy došlo k vytyčení pozemků vedeme jednání o jejich řádném zpřístupnění tak, abychom nebyli omezeni ve svých občanských a majetkových právech a tyto nezůstávaly jen v papírově podobě , jak jsme o tom byli ujišťováni při jednáních o pozemkových úpravách. K odstranění pochybností a problémů by stačilo ,aby obec již opravdu vypověděla nájemní smlouvu na p.č.1710 a 1711 , čímž by skončilo jejich obdělávání, neboť dle ÚP se nejedná o ornou půdu. Otevře se tím plnohodnotně jednání o výstavbě rodinných domků , samozřejmě při dodržení všech parametrů a zásad stanovených v ÚP tak, aby byl dodržen venkovský ráz obce.

Od r.2018 již došlo k několika jednáním s developery o možné výstavbě. První jednání skončilo před podpisem již připravené kupní smlouvy v r.2018 z důvodu nedostupných finančních prostředků. Od r.2019 vedeme nová jednání s developerem, která dosud probíhají , a další možnosti ještě evidujeme. Převedením území ze zastavitelných ploch do rezervních ploch by však byla další jednání zmařena.

Toto vše si vyžádalo mnohadenní naše úsilí náročné na čas, finance, odborné konzultace a hlavně důvěru ve spravedlnost. Opravdu spoléháme na spravedlivé posouzení a rozhodnutí naší námítky. K dalším jednáním jsem přístupná.

Vyhodnocení:

Přípomínka č. 3 se nezohledňuje. Návrh změny územního plánu se na základě připomínky nemění.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Babice byla podána věcně shodná námítka, vyhodnocení připomínky je tedy totožné s rozhodnutím o námitce č. 2.

Připomínka č. 4 – Robert Vítámvás, Uničovská 85, 785 01 Šternberk (Maletínský pískovec, spol. s r.o.); pozemky parc. č. 340/2, 382/1, 382/2, 382/11, 1842, 1481, 1831/3, 340/1, 1839, 1838 v k. ú. Babice u Šternberka; podáno 27.02.2020 pod č.j. MEST 28248/2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Návrh změny územního plánu obce Babice se dotýká pozemků naší firmy Maletínský pískovec, spol. s r.o., která je majitelem většiny pozemků v lokalitě „FILZLAUS“, kde provozujeme zařízení ke sběru, výkupu a využívání odpadů.

Návrh změny definuje část území jako plochy výroby a skladování se specifickým využitím. Vzhledem k požadavkům na rozvoj firmy žádáme o rozšíření tohoto využití i na plochy parc. č. 340/2, 382/1, a 382/2 a dále na plochy, které zatím v našem majetku nejsou 382/11, 1842, 1481, 1831/3, 340/1, 1839, 1838.

Vyhodnocení:

Pozemky parc. č. 340/2, 382/2, 1481 a 1838 jsou dle platného Územního plánu (ÚP) Babice po změně č. 1 (dále též „platný ÚP“) zařazeny do plochy přírodní NP.

Pozemek parc. č. 382/1 je dle platného ÚP zčásti zařazen v ploše přírodní NP, zčásti v ploše zemědělské NZ.

Pozemek parc. č. 382/11 je dle platného ÚP součástí plochy zemědělské NZ.

Pozemek parc. č. 340/1 je dle platného ÚP součástí stabilizované plochy vodní a vodohospodářské VV.

Současně je v dotčeném území na pozemcích parc. č. 340/2, 382/2, 340/1 a 1838 vymezeno lokální biocentrum LBC 18 s navazujícím lokálním biokoridorem navrženým k založení LBK 27.

Vše v k. ú. Babice u Šternberka.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice zůstává funkční využití výše uvedených pozemků nezměněno.

Pozemky parc. č. 1842 a 1839 v k. ú. Babice u Šternberka jsou dle platného ÚP součástí plochy přestavby vymezené ve prospěch funkce občanského vybavení – komerční zařízení OK, označené P6.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice je pozemek parc. č. 1842 vymezen jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZS, pozemek parc. č. 1839 je zařazen do plochy výroby a skladování se specifickým využitím VX. Dle odůvodnění návrhu změny ÚP je na základě požadavku vyplývajícího ze zadání návrh přestavby bývalé obalovny v ploše P6 na občanskou vybavenost zrušen a plocha je vyznačena podle současného stavu (recyklační linka stavebních sutí) jako plocha výroby a skladování se specifickým využitím (VX).

Pozemek parcela č. 1831/3 v k. ú. Babice nebyl v evidenci katastru nemovitostí nalezen.

Jedná-li se o pozemek parc. č. 1831 (který je spolu s ostatními pozemky vyznačen v příloze podané připomínky), je tento pozemek v platném ÚP zařazen do plochy přírodní NP.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice zůstává způsob využití pozemku parc. č. 1831 beze změny.

Připomínka č. 4 se nezohledňuje. Návrh změny územního plánu se na základě připomínky nemění.

Návrh změny č. 2 ÚP Babice řeší vymezení lokality a způsob využití ploch v souladu se zadáním a dle skutečného způsobu využití území. Zejména s ohledem na krajinný rámec lokality a přímou vazbu na funkční prvky územního systému ekologické stability, jehož ochrana je veřejným zájmem, je rozšiřování plochy výroby směrem do volné krajiny nevhodné a nežádoucí.

Připomínka č. 5 – Josef Ráža, 785 01 Babice 77; pozemek parc. č. 104/2 v k. ú. Babice u Šternberka; podáno pod č.j. MEST 28247/2020, doručeno 27.02.2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Připomínky uplatňovaná na základě:

oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Babice – změna č. 2 oznámené Městským úřadem Šternberk oznámením ze dne 08.01.2020 pod č.j.: MEST 1330/2020 (vyvěšeno na ÚD od 16.01.2020 do 03.03.2020)

V podání následuje informace o podateli připomínky, o území dotčeném připomínkou – výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto, informace z evidence KN – výřez z webu cuzk.cz – informace o pozemku,

údaje o současném využití ploch dle platného územního plánu – výřez z platného územního plánu – podmínky pro využití plochy zemědělské (NZ) a výřez z grafiky platného územního plánu.

Důvody podání připomínek:

Zastupitelstvo obce Babice dne 8. března 2017 schválilo záměr pořízení změny Územního plánu Babice. Na základě uvedeného záměru jsem dopisem z 13.09.2019 požádala o zařazení pozemku 104/2 (společně se spoluvlastníkem pozemku panem J.R.) mezi pozemky určené k zástavbě. Na tento požadavek mi bylo obcí odpovězeno dopisem ze dne 18.08.2019, že předmětný pozemek je v platném územním plánu součástí územní rezervy R2, jejíž převedení do návrhové plochy (zastavitelné) je součástí zadání právě pořizované změny č. 2 Územního plánu Babice. Je nám známo, že stejný požadavek měl i spoluvlastník sousedního pozemku parc.č. 104/1.

Ze zveřejněného návrhu změny je zřejmé, že z celé plochy R2 byly do zastavitelných ploch vymezeny pouze následující pozemky v rozsahu cca jen 1/6 celé plochy územní rezervy, mimo jiné, i pozemek parc.č. 104/1, sousedící s naším pozemkem.

V podání následuje výřez z grafiky návrhu změny územního plánu pro společné jednání.

Ve zdůvodnění urbanistické koncepce návrhu změny je pouze k lokalitě uvedeno toto:

Lokalita „Humna“ rozvojová plocha Z18

- obytná plocha je vymezená na podnět vlastníků pozemků. Záměr je v souladu s koncepcí platného územního plánu, jedná o území, které bylo vyznačeno k zástavbě výhledově – jako plocha rezervy R2. Zbývající část rezervy R2 zůstává zachována.

V požadavcích zadání změny bylo zastupitelstvem obce schváleno, že:

Změna č. 2 prověří následující požadavky na změnu funkčního využití:

2/1 – územní rezerva R2 – požadavek na převedení do návrhové plochy (zastavitelné) Jedná se o územní rezervu s budoucím funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech (BV). Vzhledem ke skutečnosti, že zastavitelnou plochu Z11 vymezenou v platném územním plánu nelze z důvodu absence technické a dopravní infrastruktury využít, požaduje obec převedení územní rezervy R2 do návrhové plochy a současně prověření možnosti vypuštění plochy Z11 ze zastavitelných ploch. Změnou územního plánu bude prověřeno převedení výše uvedené územní rezervy do návrhu v plném nebo částečném rozsahu s vazbou na dostupnost sítí technické a dopravní infrastruktury v daném území. Podél severního okraje plochy bude vymezena samostatná plocha veřejného prostranství, shledá-li to projektant účelné a vhodné.

s dovětkem, že

Plocha územní rezervy R2 byla redukována, část požadovaná vlastníky pozemků k výstavbě RD vymezena jako rozvojová plocha Z18.

Z návrhu změny již pak nevyplývá, proč byla Rozvojová plocha Z18 vyčleněná z územní rezervy R2 vymezena tak, jak vymezena byla, proč tam byl např. zahrnut pozemek parc.č. 104/1 a náš pozemek 104/2 s ním sousedící již ne. Přitom, pokud územní plán bude připouštět rozvoj této lokality, je nesmyslné, aby tak bylo činěno pouze v tak malém rozsahu, když z hlediska zejména dopravní obsluhy jsou podmínky pro rozvoj lokality ideální. Navíc, když se vypouští celá lokalita Z 11 a snižuje zábor zastavitelných ploch o 29 000 m². Na uvedeném pozemku bychom rádi (zejména s ohledem na naprostý nedostatek stavebních míst ve Šternberku i okolí) postavili v dohledné době rodinný dům a vyřešili tak bytovou situaci rodiny našeho synovce.

Na základě výše uvedené argumentace podávám proti návrhu Změny č. 2 územního plánu Babice připomínku a znovu si dovoluji zdvořile obec požádat, zda by nemohla mému požadavku s ohledem na zastupitelstvem schválené zadání vyhovět.

Vyhodnocení:

Pozemek parc. č. 104/2 v k. ú. Babice u Šternberka je dle platného Územního plánu (ÚP) Babice po změně č. 1 (dále též „platný ÚP“) zařazen do plochy zemědělské NZ a současně je pozemek součástí plochy územní rezervy R2 – „ZA HUMNY“, vymezené ve prospěch funkce bydlení venkovského charakteru BV.

Připomínka č. 5 se zohledňuje.

Pozemek parc. č. 104/2 v k. ú. Babice u Šternberka je návrhem změny č. 2 ÚP Babice zařazen do nově vymezené zastavitelné plochy Z18 s převažujícím způsobem využití „bydlení venkovského charakteru“ (BV). Podél záhumenní cesty je v severní části pozemku i celé plochy Z18 vymezena „plocha veřejného prostranství“ (PV) pro zajištění dostatečného uličního prostoru v souvislosti s budoucí obytnou zástavbou. Tato zastavitelná plocha bydlení umožní rozvoj zástavby v přímé vazbě na zastavěné území, k zastavění je

navržena část původních rozlehlých zahrad a záhumenních polí navazujících na stabilizovanou obytnou zástavbu. Dotčená plocha byla jako území možné budoucí obytné zástavby vymezena již platným ÚP Babice, který zde pro ochranu území pro daný účel a před činnostmi, které by budoucí výstavbu mohly znemožnit, vymezil plochu územní rezervy R2.

Přípomínka č. 6 – Miluše Metlíková, 785 01 Babice 32; pozemek parc. č. 104/2 v k. ú. Babice u Šternberka;
podáno 27.02.2020 pod č.j. MEST 28246/2020

Přípomínka je obsahově shodná s přípomínkou č. 5.

Přípomínka č. 6 se zohledňuje.

Vyhodnocení:

Dtto přípomínka č. 5.

Přípomínka č. 7 – Božena Bobková, 785 01 Babice 78; pozemek parc. č. 1568 v k. ú. Babice u Šternberka;
podáno 27.02.2020 pod č.j. MEST 28242/2020

Obsah přípomínky v podaném znění:

Dne 22. 5. 2017 jsem podala žádost o změnu územního plánu – zařazení několika pozemků do změny č. 2 územního plánu obce Babice.

Zastupitelstvem obce Babice byla usnesením k bodu č. 5 z jednání zastupitelstva dne 26. 6. 2017 schválena má žádost mj. o zařazení pozemku 1568 k.ú. Babice – stavební rezerva R1-BV do zastavitelného území – plochy pro bydlení.

V návrhu pro společné jednání změny č. 2 územního plánu Babice byl pak pozemek p.č. 1568 zařazen jako součást územní rezervy R1- „Za hřištěm“ pro bydlení v rodinných domech. S tímto zařazením nesouhlasím a žádám o zařazení tohoto pozemku jako plocha pro bydlení do zastavitelného území jako součást Lokality Z1 – „ZA HŘIŠTĚM“.

Jde o pozemek přímo navazující na zastavitelné území Z1, jeho zařazení do této lokality bude v souladu s požadavkem vlastníka a naplňuje cíle územního plánování definované v ust. § 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, konkrétně vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tím, že tento pozemek přímo navazuje na vymezené zastavitelné území, jeho zařazení do této lokality bude zcela v souladu s požadavkem na komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, zejména pak směřuje ke společnému a hospodářskému vývoji obce, neboť umožní vybudování nových rodinných domů a tím může přispět ke zvýšení počtu obyvatel obce.

Žádám proto o úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu v souladu s výše popsáním požadavkem na rozšíření Lokality Z1 - „ZA HŘIŠTĚM“ o pozemek p.č. 1568 k.ú. Babice.

Vyhodnocení:

Dle platného Územního plánu (ÚP) Babice po změně č. 1 (dále též „platný ÚP“) je předmětný pozemek parc. č. 1568 zařazen do plochy zemědělské NZ, část pozemku je dotčena plochou územní rezervy R1 – „ZA HŘIŠTĚM“, vymezené ve prospěch funkce bydlení venkovského charakteru BV.

Přípomínka č. 7 se částečně zohledňuje.

V návrhu změny č. 2 ÚP Babice je severní část pozemku parc. č. 1568 zařazena spolu s částí sousedního pozemku parc. č. 1457 v k. ú. Babice u Šternberka do nově vymezené zastavitelné plochy Z1a s převažujícím způsobem využití „bydlení venkovského charakteru“ (BV). V části pozemků v rámci zastavitelné plochy Z1a je navržen způsob využití „zeleň ochranná a izolační“ (ZO).

Využití zbývajících (jižní) části pozemku parc. č. 1568 je návrhem změny č. 2 ÚP Babice stabilizována a ponechána v ploše zemědělské NZ. V dotčeném území je pro zajištění ochrany lokality vhodné pro možnou budoucí obytnou zástavbu vymezena plocha územní rezervy R1, tato plocha je vymezena také v části pozemku parc. č. 1568.

Přípomínka č. 8 – Ing. Pavel Veselý, Za pekárnou 103, 783 14 Bohuňovice; pozemek parc. č. 1601 v k. ú. Babice u Šternberka;
podáno 21.02.2020 pod č.j. MEST 26324/2020

Obsah připomínky v podaném znění:

Identifikace řízení: oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Babice – změna č. 2 oznámené Městským úřadem Šternberk oznámením ze dne 08.01.2020 pod č.j.: MEST 1330/2020 (vyvěšeno na ÚD od 16.01.2020 do 03.03.2020)

V podání následuje „identifikace účastníků podávajících návrh do řízení“.

Dále v podání následuje informace o „vymezení území dotčeného připomínkou“ – výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto s vyznačením předmětné parcely, „údaje o současném využití ploch dle platného územního plánu“:

V obci Babice jsem vlastníkem pozemku parc.č. 1601 – zahrada (viz LV č. 389, obec Babice, katastrální území Babice u Šternberka) o výměře 4 112 m².

Dále v podání následují „skutečnosti, které opravňují podat připomínku“ - informace z evidence KN – výřez z webu cuzk.cz – informace o pozemku a „důvody podání připomínky“:

Zastupitelstvo obce Babice dne 8. března 2017 schválilo záměr pořízení změny Územního plánu Babice vydaného dne 2. března 2009. Na základě uvedeného záměru jsem dopisem z července 2017 požádal prověření možnosti zahrnout předmětný pozemek v mém vlastnictví do zastavitelných ploch určených k bydlení popř. do zastavitelných ploch jiného vhodného využití s ohledem na navazující zastavitelné plochy.

V obci Babice jsem vlastníkem pozemku parc.č. 1601 – zahrada (viz LV č. 389, obec Babice, katastrální území Babice u Šternberka) o výměře 4 112 m².

Podle současně platného územního plánu se jedná o pozemek zařazený v územním plánu do ploch zemědělských NZ s následujícími možnostmi využití:

v podání následuje výřez z platného územního plánu – podmínky pro využití plochy zemědělské (NZ) a výřez z grafiky platného územního plánu.

Jedná se o pozemek, obklopený ze tří stran zastavitelnými plochami, a to ze severu zastavitelnou plochou Z 14 – „Za skleníky“ s navrhovaným využitím plochy občanské vybavení – komerční zařízení OK, z východu pak zastavitelnou plochou Z2 – „Dílce“ s navrhovaným využitím plochy bydlení venkovského charakteru BV a z jihu zastavitelnou plochou Z 15 – „Ke Šternberku“ s navrhovaným využitím plochy výroby a skladování – průmyslové VP. Pozemek navazuje přímo na komunikaci II/444 a v dostupné vzdálenosti je i veřejná technická infrastruktura. Vzhledem k tomuto umístění se přímo nabízí, aby byl pozemek zastavitelný také, čímž by došlo k logickému sjednocení zastavitelných ploch a byla by tak do budoucna doplněna kompaktní zástavba s vazbou na historický půdorys obce při respektování krajinnásko estetických kritérií i s vazbou na zájmy ochrany krajiny. Navrhovanou úpravou by tak došlo i k naplnění hlavního účelu územního plánu a to vytvoření podmínek pro rozvoj území a k zabezpečení souladu jednotlivých částí území. Samostatné zemědělské obhospodařování pozemku o výměře cca 4 000m² obklopeného ze tří stran zástavbou je pak značně problematické.

S uvedených důvodů jsem tedy prostřednictvím obce požadoval prověření, zda by uvedený pozemek mohl být zařazen do ploch zastavitelných, nejlépe k individuálnímu bydlení, popř. do zastavitelných ploch jiného vhodného využití s ohledem a navazující zastavitelné plochy. Mým záměrem je postavit na uvedeném pozemku 2 – 3 rodinné domy, popř. jej v budoucnu využít k rozvoji území v souladu s možným využitím respektujícím navazující plochy.

V návrhu územního plánu však mému požadavku vyhověno nebylo s odůvodněním (viz kap. J bod a) odůvodnění návrhu změny územního plánu), že sousední plochy ve chváleném územním plánu jsou navrženy pro průmyslovou výrobu, jako potenciální rozšíření ekonomické základny obce – využití předmětného pozemku pro bydlení není tedy z funkčního hlediska možné.

K tomuto uvádím, že jsem požadoval úpravu, která by změnila plochu na zastavitelnou a to i s uvedením problémů při takto ohraničeném využití zemědělského pozemku, a to takovou, která by umožňovala využití území i s ohledem na vymezení sousedních pozemků. Tj. nejenom bydlení (uváděl jsem nejlépe), ale konkrétně jiného vhodného využití s ohledem na navazující zastavitelné plochy. Návrh územního plánu však můj požadavek řešil pouze okrajově a jen v částečném rozsahu a žádost resp. podnět formálně odmítá a dále se jím nezabývá. Ve výsledku návrhu změny územního plánu se vypouští celkem cca 3ha zastavitelných ploch, bylo tedy možné s ohledem na i tuto záležitost mému podnětu vyhovět či se jím alespoň fakticky zabývat a nejen ho formálně odmítnout.

Z uvedených důvodů podávám proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Babice připomínku.

Vyhodnocení:

Připomínka č. 8 se nezohledňuje. Návrh změny územního plánu se na základě připomínky nemění.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Babice byla podána věcně shodná námitka, vyhodnocení připomínky je tedy totožné s rozhodnutím o námitce č. 1.

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Babice nebyla podána žádná připomínka podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Vydáno Zastupitelstvem obce Babice dne 31.01.2022, usnesení č. 10/1/2022

.....
Dana Haasová
starostka obce

.....
Bc. Miroslav Metlík
místostarosta obce