

Návrh Zprávy o uplatňování **Územního plánu Lutín**

ve smyslu ust. § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona,
ve znění pozdějších předpisů

Obec:

Lutín

Zpracovatel zprávy:

Magistrát města Olomouc

Odbor územního plánování

Ing. Kristýna Navrátilová

pověřená zastupováním vedoucí odboru územního plánování

Magistrátu města Olomouce

Zpracování zprávy:

10.2025

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu Lutín

(§ 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů)

Úvod

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Lutín

B) Problémy k řešení v Územním plánu Lutín vyplývající z územně analytických podkladů

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Lutín s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Lutín na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Lutín nebo nového územního plánu

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

H) Návrh zadání změny Územního plánu Lutín

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Úvod

Územní plán Lutín vydalo Zastupitelstvo obce Lutín formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15.07.2022.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Lutín

V souladu se stavebním zákonem předkládá pořizovatel k projednání Zprávu o uplatňování Územního plánu Lutín za uplynulé období 2022 - 2025.

Hlavní koncepční zásady, stanovené Územním plánem Lutín s cílem zajistit udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel, jsou dodržovány. Jednotlivé plochy jsou postupně využívány k účelu, ke kterému byly navrženy.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno Územním plánem Lutín, a to k datu 9. 4. 2021.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce je postupně naplňována.

V rámci koncepce stanovené územním plánem je celé území obce rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dále dle potřeby děleny na dílčí plochy.

3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem je dodržována. Jednotlivé stávající i navrhované plochy jsou využívány v souladu s územním plánem.

Zastavitelné plochy

ÚP Lutín byl v uplynulém období na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch naplňován takto:

Bydlení

BV – plochy bydlení - v rodinných domech venkovské

Nejvýznamnější zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny na západním okraji Lutína Z03b1, Z03b2 a Z03c a na jihovýchodním okraji Třebčína Z51b, kde doplňují stávající zástavbu a spolu s ní vytváří kompaktní tvar zástavby.

BH - plochy bydlení - v bytových domech.

ÚP nevymezuje nové plochy pro bydlení v bytových domech.

Plochy smíšené obytné

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

Cílem územního plánu je vytvořit podmínky pro kontinuální vývoj obce a polyfunkční využívání území. ÚP proto vymezuje plochy se smíšeným využitím.

V platném územním plánu jsou vymezeny převážně stabilizované plochy smíšené obytné – venkovské, 3 zastavitelné plochy SV a 2 plochy přestavby plochy SV.

SC – plochy smíšené obytné - centrální

ÚP nevymezuje nové plochy smíšené obytné - centrální.

Přehled využitelnosti ploch pro bydlení:

Označení plochy (ID)	Výměra plochy (ha)	Návrh	Stav	Využito v %
Z01a	1,46	23 RD	nevyužito	0
Z01b	2,24	22 RD	nevyužito	0

Z03b1, Z03b2	0,82, 2,44	33 RD	11	33,3%
Z03c	2,51	28 RD	nevyužito	0
Z05a, Z05b	0,47, 0,22	5+3 RD	7 RD	87,5%
Z09	0,1	1 RD	nevyužito	0
Z51a	0,18	1 RD	nevyužito	0
Z51b	3,27	42 RD	23 RD	55%
Z53	0,61	5 RD	nevyužito	0
P01a	0,67	6 RD	nevyužito	0
P51	0,66	2 RD	nevyužito	0
Celkem	navrženo 15,65 ha	171 RD	41 RD	24 %

Územním plánem je celkem navrženo 15,65 ha ploch bydlení BV pro cca 171 rodinných domů. V současné době je dokončeno nebo rozestavěno 41 RD tj. **je využito cca 24% zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů.**

Plochy rekreace

ÚP Lutín nevymezuje nové plochy pro rekreaci.

Plochy výroby a skladování

VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl

Zastavitelné plochy pro výrobu jsou navrženy ve vazbě na stávající výrobní plochy v okrajových částech Lutína plochy Z07a, Z08a Z08b a u nádraží v Třebčíně Z52a a Z52b.

Tyto plochy nejsou dosud využity.

VT - plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika

V ÚP Lutín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy těžkého průmyslu.

Plochy smíšené výrobní

VS – plochy smíšené výrobní

V ÚP Lutín je vymezena jedna plocha přestavby smíšené výrobní P01b.

Tato zastavitelná plocha je využita.

Systém sídelní zeleně

V ÚP Lutín jsou vymezeny plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) a plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO). Veřejná zeleň je také součástí ploch veřejných prostranství (PV). Aleje, skupiny stromů, solitérní stromy a břehová zeleň jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy veřejných prostranství a plochy vodní a vodohospodářské). Návrhové plochy zeleně jsou vymezeny zejména na okrajích sídel pro zajištění harmonického začlenění zastavitelných ploch do krajiny.

ZS – plochy zeleně - soukromá a vyhrazená

V ÚP Lutín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené.

ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační

V ÚP Lutín jsou vymezeny plochy zeleně ochranné a izolační Z07b kolem plochy Z07a a Z08b kolem plochy Z08a.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktury

ÚP respektuje stávající trasy železnice, železniční vlečky a silnic II. a III. třídy. Pro zvýšení prostupnosti území jsou vymezeny plochy pro stezky pro pěší a cyklisty a pro účelové komunikace. Jsou vymezeny plochy pro místní, případně účelové komunikace pro obsluhu návrhových ploch.

DZ – plochy dopravní infrastruktury – železniční

Stávající jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 273 Prostějov - Červenka je respektována, není navržena žádná úprava. Zlepšování technických parametrů v rámci stávajících drážních pozemků je možné v souladu s podmínkami využití ploch DZ – plochy dopravní infrastruktury – železniční. Železniční vlečka z žst. Třebčín do výrobních areálů v Lutíně je respektována, předpokládá se její zachování, pro její rozšíření se vymezuje zastavitelná plocha Z15

DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční

Stávající silnice II. a III. třídy jsou respektovány, nejsou navrženy žádné úpravy. Zlepšování bezpečnostních parametrů (např. výstavba prvků pro zklidnění dopravy v zastavěném území) je možné v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

DX – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace

Pěší a cyklisté využívají pro pohyb v sídlech místní a účelové komunikace. V Lutíně i Třebčíně jsou na některých místech podél průjezdních úseků silnic II. a III. třídy zřízeny chodníky. Pro pohyb mezi oběma sídly a do sousedních obcí je však třeba využívat i silnice II. a III. třídy. Pro zlepšení situace jsou vymezeny zastavitelné plochy pro nejvýznamnější nové komunikace pro pěší a cyklisty:

Z11 pro účelovou komunikaci s cyklotrasou Lutín – Slatinice - již realizováno

Z12 pro stezku pro pěší a cyklisty Lutín – Luběnice - již realizováno

Z13a a Z13b pro stezku pro pěší a cyklisty Lutín – Olšany u Prostějova;

Z14 pro stezku pro pěší a cyklisty Lutín – Hněvotín – již realizováno

Z61 pro účelovou komunikaci Třebčín – Lípy – nové situování bude předmětem změny.

Technické infrastruktura

Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, el. vedení VN) v zastavěném území a pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury. Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna napojením na inženýrské sítě.

Vodní hospodářství:

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizovaná. Lutín včetně Třebčína budou i nadále zásobovány z místního vodovodu, který je napájen z místních vodních zdrojů nacházejících se na k. ú. Hněvotín východně od sídla. Systém zásobování vodou sídel je propojen. Vydátost vodních zdrojů je dostatečná i pro rozvoj v obou sídlech.

V ÚP Lutín je vymezen koridor pro vodovod **KT01** pro propojení SV Olomouc s SV Prostějov (vodojemem Stráž).

Stav odkanalizování je v řešeném území vyhovující. Obec včetně místní části má vybudovanou kanalizaci, která je jednotného a oddílného systému. Odpadní vody jsou zaústěny do čistírny odpadních vod v k.ú. Hněvotín. Změnou ÚP Hněvotín byla navržena plocha změn Z26 – TX pro případné rozšíření ČOV.

Energetika:

Koncepce zásobování elektrickou energií je v řešeném území stabilizovaná. Obec včetně místní části bude i nadále připojena na rozvodnu 110/22 kV Lutín.

Koncepce zásobování zemním plynem je v řešeném území stabilizovaná. Dodávku budou v řešeném území zajišťovat stávající VTL plynovody do 40 barů, které procházejí řešeným územím a které jsou zakončeny VTL regulační stanicí. Z regulačních stanic je vyveden STL plynovod do zastavěného území Lutína. Z Lutína pokračuje STL plynovod do Třebčína.

Veřejná prostranství

PV – plochy veřejných prostranství

V ÚP Lutín jsou vymezeny stabilizované plochy pro veřejná prostranství a plochy **Z51g** (obsluha nových návrhových ploch), **Z04b** (zázemí na křižovatce cyklotras).

Tyto plochy byly využity pouze částečně.

ZV – plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň

V ÚP Lutín jsou vymezeny plochy veřejných prostranství tvořené souvislou zelení, které neslouží k dopravní obsluze území, tyto plochy jsou vymezeny jako „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ **P04, Z51f a Z01c**.

Tyto plochy zatím nebyly využity.

Plochy občanského vybavení

Stávající občanská vybavenost je respektována. Je vymezena plocha **Z04a** pro výstavbu hřbitova – kolumbária, plocha **P03** pro transformaci části výrobního areálu na komerční občanskou vybavenost a plocha **Z10** pro realizaci komerční občanské vybavenosti v Lutíně. Dále plocha **P52** pro kulturní sál a další veřejnou občanskou vybavenost v Třebčíně

Umístění občanského vybavení je přípustné, resp. podmíněně přípustné i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

V centru obce došlo již k realizaci obchodního centra v ploše pro komerční občanskou vybavenost **P03**.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny

Je i nadále nutno respektovat zásady územním plánem stanovené stávající koncepcí uspořádání krajiny.

Žádná z navržených ploch změn v krajině nebyla dosud realizována.

Územní systém ekologické stability

plochy biocenter

Dosud nebyly realizovány ani navržené lokální biocentra.

plochy biokoridorů

Navržené biokoridory jsou částečně funkční kromě biokoridoru **LK05**.

Interakční prvky

ÚP vymezuje plošné a liniové interakční prvky. Plošné interakční prvky jsou z velké části převzaty ze zpracovaných KPÚ a jsou identifikovány kódy (**IP01 – IP08**).

protierozní opatření

ÚP vymezuje plochy **K52a a K52b** (NSz) pro protierozní opatření, které nebyly dosud realizovány.

Ochrana před povodněmi

V ÚP je vymezen koridor **KT02** pro umístění ochranné protipovodňové hráze na pravém břehu vodních toků Deštná a Slatinka v úseku kolem zastavěného území Lutína.

Ochranná protipovodňová hráz nebyla dosud realizována.

revitalizace vodních toků

Jako součást ochrany před povodněmi a pro zvýšení retenční schopnosti krajiny vymezuje ÚP plochy **K02, K53a, K53b, K53c, K91a, K91b, K91c, K91d, K91e a K91f** pro revitalizaci vodních toků.

rekreace

ÚP vymezuje plochy **K03** a **K04** na východním okraji Lutína, plochu **Z01c** na severním okraji Lutína, **P04** v centru Lutína a plochu **Z51f** na východním okraji Třebčína pro veřejnou zeleň pro oddych a volnočasové aktivity obyvatel. ÚP vymezuje plochy **Z11**, **Z12**, **Z13a**, **Z13b**, **Z14** a **Z61** pro komunikace pro pěší a cyklisty, které budou krom dopravní funkce plnit i funkci rekreační.

Stavby pro individuální rekreaci lze realizovat ve stabilizovaných plochách RZ (plochy rekreace – zahrádkové osady) v zastavěném území.

dobývání ložisek nerostných surovin

ÚP nevymezuje plochy pro těžbu nerostných surovin, ani jejich těžbu neumožňuje v rámci stanovených podmínek využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití. V prostoru vymezených výhradních ložisek je přípustné pouze takové využití území, které neznemožní ani neztíží jejich případné budoucí využití.

V řešeném území se nacházejí staré ekologické zátěže: areál Sigmy a „Magaciny“.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

ÚP stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy jsou využívány v souladu s těmito podmínkami.

S ohledem na nový stavební zákon a jeho změny bude prověřena aktuálnost těchto podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V souladu s novým stavebním zákonem bude kapitola aktualizována.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Stávající ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

V souladu s novým stavebním zákonem bude kapitola vypuštěna.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

ÚP nestanovuje žádné kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ÚP nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

V souladu s novým stavebním zákonem bude kapitola vypuštěna.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jednotlivé územní studie jsou průběžně zpracovávány.

B) Problémy k řešení v Územním plánu Lutín vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Olomouc, pod kterou obec Lutín spadá, byly pořízeny v roce 2008, v současné době je platná jejich VI. úplná aktualizace, která proběhla v roce 2024.

Koncepce rozvoje území obce Lutín vychází ze základního úkolu zachovat udržitelný rozvoj území. Podstatou je zajištění vyváženosti vztahu všech tří pilířů udržitelného rozvoje - územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Obec Lutín byla kladně hodnocena v hospodářském a sociálním pilíři jako nevyhovující byl v souhrnném stavu územních podmínek vyhodnocen přírodní pilíř.

Jako pozitiva jsou v území označeny zejména tyto skutečnosti:

Širší územní vztahy:

Obec Lutín leží 10 km jihozápadně od města Olomouce, ve zvlněné rovině Hornomoravského úvalu (Blatská Niva a Křelovská pahorkatina), skládá se ze dvou katastrálních území, Lutín a Třebčín. Třebčínem protéká vodní tok Deštná, který následně obtéká těsně kolem Lutína, s přítokem Slatinky, ve východní části katastru ústí do řeky Blaty. Obec je členem mikroregionu Kosířsko.

Prostorové a funkční uspořádání území:

Lutín sídlo proměnlivé urbanistické hodnoty tj. vysoký stupeň ochrany dochovaného historického stavebního fondu s důrazem na udržení urbanistické hodnoty jádra. Zástavba v prostoru sídelního jádra by měla být realizována pouze jako obnova zaniklých objektů a podléhat přísné regulaci podle zásad odpovídajících urbanistickému typu. Tam, kde plošná zástavba bezprostředně nenavazuje na historické jádro je nezbytné docílit prostorového oddělení návrhem nezastavitelných ploch. Další výstavba by měla podléhat pouze nejzákladnější regulaci, aby zůstaly zachovány krajinné hodnoty a silueta sídla nebyla dále narušována., typ struktury - neortogonální návesní lokaci vsi vrcholně středověkého až pozdně středověkého založení s návší vřetenovitého tvaru, historický stavební fond je velmi málo narušen, jádro zůstává kompaktní a zřetelně vymezeno.

Třebčín sídlo průměrné urbanistické hodnoty tj. platí vysoký stupeň ochrany dochované historické půdorysné struktury. Zástavba v prostoru sídelního jádra by měla podléhat přísné regulaci podle zásad odpovídajících urbanistickému typu, ideálně jako obnova zaniklého stavebního fondu. Zástavba mimo původní strukturu by měla být realizována tak, aby nenarušila charakteristickou půdorysnou formu, typ struktury - neortogonální návesní lokaci vsi vrcholně středověkého až pozdně středověkého založení s návší vidlicového tvaru, historická zástavba málo narušená ztrátami, urbanistická hodnota průměrná.

Struktura osídlení:

časová dostupnost Olomouce do 20 minut

Sociodemografické podmínky a bydlení:

Za období 2018 – 2022 mírně přibyl počet obyvatel primárně z důvodu přistěhovaných, sekundárně narozených. Poměr lidí důchodového věku a dětí je v mírný prospěch lidí důchodového věku. Výstavba bytů na počet obyvatel byl v období 2013 – 2022 podprůměrný v rámci ORP. Příroda a krajina:

Registrovaný významný krajinný prvek - parčík s platany v intravilánu obce, vodní toky Deštná a Slatinka s doprovodnou zelení.

Vodní režim a horninové prostředí:

Významný zdroj pitné vody, který se však nachází v k.ú. Hněvotín.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Na velké části území se vyskytují převážně nejkvalitnější půdy I. třídy ochrany.

Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství:

Vysoká úroveň občanské vybavenosti. V obci MŠ, ZŠ, SŠ, rozšířená zdravotní péče (lékárna, praktik, dětský praktik, zubař, gynekolog), pošta, komunitní dům pro seniory.

Dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti:

Lutínem prochází komunikace II/570, v Třebčíně se nachází železniční stanice na úseku 307 (Kostelec na Hané – Červenka), železnici, obsluhována je i průmyslová oblast v Lutíně. Vodovod včetně propojení k. ú. Lutín-Třebčín, kanalizace - napojení na ČOV v k.ú. Hněvotín, území je plynofikováno. Oba katastry jsou spojeny cyklostezkou, místní cyklostezky jsou vybudovány ke všem okolním obcím, mimo Olšan u Prostějova (z Lutína: Slatinice, Luběnice, Hněvotín, Třebčín).

Ekonomické a hospodářské podmínky:

Bývalý areál Sigma - průmyslová zóna, nové rozvojové lokality pro výrobu, množství podnikatelů a živnostníků v obci. Denní pracovní mobilita je 1632 dojíždějících do obce a 649 vyjíždějících z obce. Vyjíždějící denně pracovně jezdí primárně do Olomouce (59,6 %), následuje Prostějov (8,3 %) a Hněvotín (6 %). Dojíždějící jsou primárně z Olomouce (22,4 %), ale také Prostějova (7,7 %) a Slatinice (7,5 %), 3 zaměstnavatelé nad 200 zaměstnanců. Ekonomická struktura průmyslově obslužná.

Rekreace a cestovní ruch:

V obci je atletický a fotbalový stadion, přírodní hřiště, tenisové kurty, ubytovna, restaurace, hřiště s umělým povrchem.

Naopak jako negativa jsou v území vnímány zejména tyto skutečnosti:

Prostorové a funkční uspořádání území:

Lutín - navazující plošná zástavba jak obytná, tak výrobní historické jádro prakticky pohlcuje, charakter sídla zcela změněn, Třebčín rušivá novodobá zástavba pronikla přímo do návěsího prostoru, rozsáhlý zemědělský areál svou hranicí navazuje přímo na vnější linii sídelního jádra.

Sociodemografické podmínky a bydlení:

Index stáří a průměrný věk obyvatel dlouhodobě poměrně prudce stoupá. Dle prognózy stagnující až klesající počet obyvatel v následujících letech. V současné době dochází k úbytku trvale žijících obyvatel.

Příroda a krajina:

Obec obklopena rozlehlými plochami intenzivně využívané zemědělské půdy, chybí lesy a hodnotné přírodní prvky.

Vodní režim a horninové prostředí:

Stanovené nadmístní a místní záplavové území Blaty (Q5,Q20, Q100) a aktivní zóna záplavy.

Kvalita životního prostředí:

Staré ekologické zátěže typu P1 v areálu - Sigmy Lutín - kontaminovaný areál a bývalý armádní areál (Magacína) - manipulace s nebezpečnými látkami, kdy kontaminace znamená potenciální problém, kdy nemáme dostatek informací pro definitivní závěry. Skutečnou závažnost kontaminace musí u této kategorie ověřit průzkum a analýza rizik. Kontaminace by mohla znamenat vznik neakceptovatelného zdravotního rizika v případě změny funkčního využívání lokality či dotčeného okolí na více citlivé ve srovnání s využitím současným.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Rozvojové plochy leží převážně na půdách nejvyšší kvality – střet se zájmy ochrany ZPF, nevyskytují se téměř žádné plochy lesa.

Dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti:

Zatížení hlukem z komunikace II/570, překročována průměrná intenzita dopravy na silnicích II. a III. třídy. Překročení pětiletého průměru znečištění benzo[a]pyrenem (v letech 2018 – 2022).

Ekonomické a hospodářské podmínky:

Brownfields -průmyslová zóna Sigma, bývalý vojenský areál (Magacína).

Rekreace a cestovní ruch:

Podprůměrný potenciál cestovního ruchu v rámci obcí ORP Olomouc.

Bezpečnost a ochrana obyvatel:

V Třebčíně se nachází nová hasičská zbrojnice dobrovolných hasičů, která slouží i pro Lutín.

Dle Územně analytických podkladů ORP Olomouc je třeba respektovat zachovalou historickou strukturu původní návsi v Lutíně a historickou strukturu Třebčína.

Možnosti využití brownfield, umístování zastavitelných ploch ve vazbě na kvalitu ZPF.

Řešit doplnění ploch pro každodenní rekreaci.

Vytvořit podmínky pro doplnění doprovodné zeleně v krajině v návaznosti na prvky ÚSES.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Lutín s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena Vládou ČR usnesením č. 929 dne 20.7.2009. Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změny č. 9 ve znění závazném od 01.03.2025.

Územní plán Lutín respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území rozvojových oblastí stanovené PÚR ČR:

Území obce Lutín je součástí Rozvojové oblasti OB 8 Olomouc.

Území obce Lutín je součástí Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje byly vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy usnesením UZ/21/32/2008 dne 22.2.2008, Aktualizace č. 1 nabyla účinnosti dne 14.07.2011, Aktualizace č. 2b nabyla účinnosti dne 19.05.2017, Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti dne 19.03.2019, Aktualizace č. 2a nabyla účinnosti dne 15.11.2019, Aktualizace č. 4 nabyla účinnosti dne 27.02.2022 a Aktualizace č. 5 nabyla účinnosti dne 22.10.2022.

Území obce Lutín je součástí Rozvojové oblasti OB 8.

Celé území obce spadá do krajinného celku A. Haná.

Úkoly pro územní plánování obcí – zpřesnit a chránit koridory pro: přeložky vedení VVN 110kV v úsecích Šternberk - Moravský Beroun, Hodolany-Červenka, Hodolany-Dluhonice, Hodolany -Holice, Hodolany-Lutín, Hodolany-Prosenice;

Obec Lutín je součástí specifické oblasti ST6.

V této oblasti se připouští povolit pouze jednu těžbu malého plošného rozsahu (max. do 25–30 ha a dostatečného objemu a životnosti zásob, citlivá k exponované krajině), za splnění všech zákonných podmínek respektujících co nejnižší zátěž na jednotlivé složky životního prostředí. Nezbytnou podmínkou pro využití ložisek je vyřešení dopravního napojení tak, aby nebyla expedice suroviny výhradně vedena přes dotčené obce Olšany u Prostějova a Lutín;

Území obce Lutín je dotčeno koridorem veřejné prospěšné stavby V4 připojení skupinového vodovodu Prostějov na skupinový vodovod Olomouc.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Lutín na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Během sledovaného období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Z návrhu zadání změny Územního plánu Lutín nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Lutín nebo nového územního plánu

Během uplynulého období došlo k několika zásadním změnám, na základě kterých je třeba:

1. Aktualizovat zastavěné území a vymezení stabilizovaných ploch s ohledem na současný stav území.
2. Zajistit soulad územního plánu s platnou legislativou – upravit obsah a strukturu územního plánu dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zpracovat územní plán v

jednotném standardu územně plánovací dokumentace v souladu §59 a §60 stavebního zákona a s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

3. Přehodnotit aktuálnost vymezených zastavitelných ploch, které nejsou ke svému účelu využity.
4. Provéřit možnost vymezení ploch a koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy v souladu s §81 odst. 3 stavebního zákona.
5. S ohledem na vývoj území a nejnovější trendy v územním plánování je vhodné územní plán doplnit o prvky regulačního plánu.
6. S ohledem na nový stavební zákon promítnou detailněji do územního plánu cíle a úkoly územního plánování.
7. Provéřit podané záměry na změny v území.

Vzhledem ke zmíněným změnám v území, změnám v legislativě a níže uvedeným podnětům na změnu územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování Územního plánu Lutín i Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Lutín.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

1) Podnět obce Lutín o vyčlenění části pozemku p.č. 112/14 k.ú. Lutín pro výstavbu rodinných případně bytových domů včetně rozšíření veřejného prostranství

Obec Lutín žádá o vymezení části pozemku p.č. 112/14 pro výstavbu rodinných případně bytových domů včetně rozšíření veřejného prostranství s podmínkou prověření přeložky nadzemního vedení VN.

Předmětná část pozemku p.č. 112/4 k.ú. Lutín dotčená změnou je v platném Územním plánu Lutín součástí nezastavěného území ploch zemědělských a je dotčena limity využití území a to nadzemním vedením VN 22kV včetně ochranného pásma a z části leží v záplavovém území Q 100.

V územním plánování je záplavové území jeden ze sledovaných jevů pro územně analytické podklady, ale je i významným limitem využití území pro územně plánovací dokumentaci.

Politika územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 ve znění pozdějších aktualizací v kapitole 2 obsahuje Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Do PÚR jsou zapracovány cíle a opatření, týkající se ochrany před povodněmi následovně:

čl. (25): Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 přírodních 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 vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

čl. (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.

Výše uvedené republikové priority územního plánování obsažené v PÚR se musí uplatňovat v územně plánovacích dokumentacích. Při navrhování ploch v územním plánu zahrnujících údolní nivy, inundaci (zátopová území) nebo stanovená záplavová území je nezbytné respektovat prioritu čl. 26 PÚR ČR 2008, ve znění aktualizace č.9.

2) Podnět obce Lutín o vyčlenění jiné plochy pro kolumbárium

Obec Lutín žádá o vyčlenění jiné plochy pro kolumbárium tedy hřbitovy, kdy majitelé pozemků nesouhlasí s realizací.

Na základě zpracované studie změna prověří vyčlenění jiné plochy pro kolumbárium.

3) Podnět obce Lutín o přesunutí chodníku

Obec Lutín žádá o přesunutí chodníku v k.ú. Třebčín směr Lípy z pravé strany na levou.

V platném územním plánu je plocha dopravní infrastruktury Z61 – stezka pro pěší a cyklisty vedena v nezastavěném území. Změna prověří její situování podél zastavěného území a to na levou stranu komunikace směr k.ú. Lípy.

4) Podnět obce Lutín o vyčlenění části pozemků p.č. 351 a 272/2 k.ú. Lutín, změnit na veřejné prostranství

Obec Lutín žádá o změnu části pozemků p.č. 351 a 272/2 k.ú. Lutín na plochy veřejných prostranství. V platném územním plánu jsou pozemky součástí ploch smíšených nezastavěného území – specifické, kdy předmětné části těchto pozemků slouží jako přístupy k pozemkům rodinných domů.

5) Podnět obce Lutín na změnu územního plánu na základě posunutí katastrálních hranic

Změna má prověřit úpravu hranic katastrálního území Třebčín na základě výměny katastrálních území s obcí Slatinice k.ú. Lípy.

6) Podnět obce Lutín na změnu pozemků p.č. 260/1 a 260/1 k.ú. Lutín a 201/2 k.ú. Třebčín o možnost konání kulturně-společenských akcí

Obec Lutín žádá o změnu pozemků p.č. 260/1 a 260/1 k.ú. Lutín a 201/2 k.ú. Třebčín, které jsou v platném územním plánu součástí ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení a možnost rozšířit využití pro konání kulturně-společenských akcí.

Změna územního plánu prověří možnost rozšířit stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) o přípustné využití pro kulturně-společenské akce.

7) Podnět obce Lutín na změnu pozemků p.č. 54/1 a 54 k.ú. Lutín pro veřejně prospěšnou stavbu

Obec Lutín žádá změnou o zařazení pozemků p.č. 54/1 a 54 k.ú. Lutín, jako pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu a to mateřské školky nebo dětské skupiny. V platném územním plánu jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). Změna územního plánu prověří možnost využití pozemků pro mateřskou školku nebo dětské skupiny se související infrastrukturou, případně parkoviště pro školu.

8) Podnět obce Lutín na změnu částí pozemků p.č. 205/1, 205/7, 212/51, 212/16, 205/10, 205/11, 212/52, 205/13 a 212/49 k.ú. Lutín pro veřejně prospěšnou stavbu

Obec Lutín žádá o změnu částí pozemků p.č. 205/1, 205/7, 212/51, 212/16, 205/10, 205/11, 212/52, 205/13 a 212/49 k.ú. Lutín, jako pozemků občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) pro veřejně prospěšnou stavbu. V platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizované plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).

Změna územního plánu prověří možnost využití pozemků pro sportoviště, hřiště s umělým povrchem a související infrastrukturu.

9) Podnět obce Lutín na změnu části pozemku p.č. 324/4 k.ú. Třebčín pro variantní přístup zemědělské techniky

Obec Lutín žádá o změnu části pozemků p.č. 324/4 k.ú. Třebčín pro novou komunikaci z důvodů zajištění variantního přístupu zemědělské techniky k zemědělskému hnojníku. V platném územním plánu je pozemek součástí nezastavěného území ploch zemědělských.

Změna územního plánu prověří možnost využití části předmětného pozemku pro novou komunikaci.

10) Podnět obce Lutín na změnu části pozemku p.č. 286/35 k.ú. Třebčín

Obec Lutín žádá o změnu části pozemku p.č. 286/35 k.ú. Třebčín dle skutečného využití. V platném územním plánu je předmětná část pozemku součástí stabilizované plochy veřejného prostranství (PV). Reálně je však tato část oplocena a užívána jako součást pozemku rodinného domu. Změna územního plánu prověří skutečný stav v území.

11) Podnět obce Lutín na změnu pozemků p.č. 212/11, 319/3 a 212/29 k.ú. Lutín na plochu pro výstavbu bytových domů

Obec Lutín žádá o změnu pozemků p.č. 212/11, 319/3 a 212/29 k.ú. Lutín na plochu umožňující výstavbu bytových domů. V platném územním plánu je pozemek p.č. 212/11 součástí stabilizované plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), pozemky p.č. 319/3 a 212/29 jsou součástí ploch veřejného prostranství (PV).

Dle odůvodnění Územního plánu Lutín, který vydalo Zastupitelstvo obce Lutín opatřením obecné povahy dne 15.7.2022 ÚP Lutín nevymezuje nové plochy bydlení v bytových domech a to vzhledem k nepřiměřenému rozsahu ploch bytových domů v obci Lutín, který je v rozporu s charakterem hodnotné venkovské zástavby, a s tím spojených problémů (např. s parkováním, ať již na veřejném prostranství nebo v klidovém zázemí obytných objektů), Plochy pro požadované kapacity nové bytové výstavby jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech.

12) Podnět Subyt spol. s r.o. změna pozemku p.č. 206/1, 206/2 a 206/3 k.ú. Lutín z plochy dopravní infrastruktury na plochu bydlení v bytových domech

Žádost o změnu pozemku p.č. 206/1, 206/2 a 206/3 k.ú. Lutín z plochy dopravní infrastruktury na plochu bydlení v bytových domech.

Dle odůvodnění Územního plánu Lutín, který vydalo Zastupitelstvo obce Lutín opatřením obecné povahy dne 15.7.2022 ÚP Lutín nevymezuje nové plochy bydlení v bytových domech a to vzhledem k nepřiměřenému rozsahu ploch bytových domů v obci Lutín, který je v rozporu s charakterem hodnotné venkovské zástavby, a s tím spojených problémů (např. s parkováním, ať již na veřejném prostranství nebo v klidovém zázemí obytných objektů), Plochy pro požadované kapacity nové bytové výstavby jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech.

13) Podnět fyzické osoby změna pozemků p.č. 264 a 263/2 k.ú. Třebčín na plochy pro bydlení v rodinných domech

Vlastník pozemků p.č. 264 a 263/2 k.ú. Třebčín v platném územním plánu vymezených jako stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – specifické žádá o změnu na bydlení v rodinných domech.

Odůvodnění: Lokalita navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou, podél komunikace na pozemku p.č. 482/1 k.ú. Třebčín, který by byl řešen jako veřejné prostranství by změna umožnila výstavbu RD dalších pozemcích.

V platném územním plánu jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – specifické (NSx).

Plocha jako celek sice navazuje na malou stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou, ale samotné pozemky, které mají být předmětem změny se nachází na opačné straně vymezené plochy směrem do krajiny. Ostatní vlastníci pozemků včetně obce (cca 8 pozemků) o změnu územního plánu nežádají.

Při návrhu dalších nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být

neprůměrně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Územní plán v souladu s § 38 stavebního zákona musí ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, s ohledem na to určuje územní plán podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, kdy se nové zastavitelné plochy vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení vychází z demografického vývoje obce. V ÚP Lutín je navrženo intenzivnější využití zastavěného území – možnost výstavby v prolukách v zastavěném území. Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a doplňují stávající urbanistickou strukturu.

V Územním plánu Lutín je navrženo 13 zastavitelných ploch o celkové rozloze 15,65ha pro cca 168 rodinných domů. V současné době byly tyto plochy využity pro stavbu 41 RD.

Další navyšování zastavitelných ploch, bez prokázání jejich potřeby, by tedy bylo v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

14) Podnět fyzické osoby, změna pozemku p.č. 169/15 k.ú. Lutín z orné půdy na plochu pro zástavbu rodinných domů

Vlastník pozemku žádá o změnu využití pozemku p.č. 169/15 (orná půda) k.ú. Lutín na plochu pro zástavbu rodinných domů.

Odůvodnění: Jelikož je v obci Lutín nedostatek obecních pozemků pro výstavbu RD a tím i pro rozvoj obce, rozhodl jsem se využít stávající ornou půdu právě pro tyto účely pro své rodinné příslušníky a zbylou půdu nabídnout dalším zájemcům.

V platné Územním plánu Lutín je pozemek p.č. 169/15 k.ú. Lutín součástí zastavitelné plochy Z04a plochy s rozdílným způsobem využití - plochy občanského vybavení hřbitovy OH.

Vzhledem k nesouhlasu vlastníka pozemku s výše uvedeným využitím bude změnou územního plánu prověřeno nové umístění pro kolumbárium - plochy občanského vybavení - hřbitovy OH.

Jak již bylo uvedeno při návrhu dalších nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace viz. odůvodnění výše.

15) Podnět fyzické osoby, změna pozemku p.č. 169/14 k.ú. Lutín z orné půdy na plochu pro zástavbu rodinných domů

Vlastník pozemku žádá o změnu využití pozemku p.č. 169/14 (orná půda) k.ú. Lutín na plochu pro zástavbu rodinných domů.

Odůvodnění: Jelikož je v obci Lutín nedostatek obecních pozemků pro výstavbu RD a tím i pro rozvoj obce, rozhodl jsem se využít stávající ornou půdu právě pro tyto účely pro své rodinné příslušníky a zbylou půdu nabídnout dalším zájemcům.

V platné Územním plánu Lutín je pozemek p.č. 169/14 k.ú. Lutín součástí zastavitelné plochy Z04a plochy s rozdílným způsobem využití - plochy občanského vybavení hřbitovy OH.

Vzhledem k nesouhlasu vlastníka pozemku s výše uvedeným využitím bude změnou územního plánu prověřeno nové umístění pro kolumbárium - plochy občanského vybavení - hřbitovy OH.

Jak již bylo uvedeno při návrhu dalších nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace viz. odůvodnění výše.

16) Podnět firmy LAVEL MB, s.r.o. na změnu pozemku p.č. 364 k.ú. Lutín z plochy zeleně ochranné zeleně na plochu výroby a skladování

Vlastník pozemku p.č. 364 k.ú. Lutín žádá o změnu územního plánu tak, aby bylo možno pozemek využívat jako zpevněné oplocené skladovací plochy.

Odůvodnění:

Jsme firma podnikající v areálu „Magacina“. Zabýváme se převážně prodejem a půjčováním lešení. V areálu jsme zakoupili pozemky parc. č. 365/3, 242/12 se stavbou a parc. č. 364 k.ú. Lutín. V době nákupu a i po celou dobu provozování byly v původním územním plánu z roku 1993 všechny naše pozemky zahrnuty do plochy Vs-výroba a skladování. Uvedený územní plán povoloval využití těchto ploch námi zamýšleným způsobem-zpevněné oplocené skladovací plochy.

Bohužel obec Lutín schválila v roce 2022 změnu územního plánu, která nově náš pozemek parc. č. 364 zahrnuje do ploch ZO-zeleň ochranná, na kterých není žádná výstavba, případně zpevnění ploch přípustné. Navíc je pozemek zahrnut do koridoru technické infrastruktury, který rovněž zamezuje jakékoliv výstavbě. Tento nový územní plán neumožňuje ani pouhou opravu stávajícího oplocení pozemku. Tím se celá plocha pozemku parc. č. 364 ve výměře 1576m² stala pro naše záměry nevyužitelná a naší firmě tím vznikla nemalá škoda.

Z tohoto důvodu proto žádáme obec Lutín o urychlené pořízení změny územního plánu tak, aby bylo možné pozemek parc. č. 364 znovu využívat k námi zamýšlenému účelu zpevněné oplocené skladovací plochy. Tzn. nejspíše zahrnout všechny plochy do Vs-výroba a skladování.

V případě pozemku p.č. 364 k.ú. Lutín se nejednalo o změnu územního plánu, ale o pořízení nového Územního plánu Lutín, které probíhalo od roku 2015 do roku 2022. V průběhu těchto sedmi let měli všichni tedy i vlastníci jednotlivých pozemků možnost se v rámci společného a následně veřejného projednání s dokumentací seznámit. Vlastníci pozemků dotčených řešením územního plánu mohli uplatnit k navrhovanému řešení námítky. V průběhu projednání nebyla k návrhu řešení předmětného pozemku uplatněna žádná připomínka ani námítka.

V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje je pozemek součástí koridoru veřejně prospěšné stavby V4 - připojení skupinového vodovodu Prostějov na skupinový vodovod Olomouc, ke kterým lze v souladu s § 170 zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších změn, práva k pozemkům a stavbám odejmout, nebo omezit (součástí VPS jsou kromě hlavní stavby, také stavby související se stavbou hlavní, bez kterých by nebylo možné tuto stavbu realizovat).

Dle § 73 odst. (4) nového stavebního zákona je pro obsah navazující územně plánovací dokumentace závazná nadřazená územně plánovací dokumentace, kdy dle §80 odst. (3) územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje, zejména plochy a koridory a, je-li to účelné, zpřesňuje je.

Vzhledem k tomu, že Územní plán Hněvotín obsahuje trasu a koridor této veřejně prospěšné stavby, v souladu s výše uvedeným, změna prověří možnost zpřesnění rozsahu koridoru veřejně prospěšné stavby V4 a využití pozemku p.č. 364 k.ú. Lutín jako plochy do Vs-výroba a skladování.

17) Podnět fyzické osoby, změna části pozemku p.č. 258/75 k.ú. Lutín - napřímení hranice

Vlastník pozemku p.č. 258/58 k.ú. Lutín žádá o narovnaní hranice pozemku podle sousedního pozemku p.č. 258/73.

Nespojitost vznikla při tvorbě stavebních pozemků v novém prodloužení ulice Za rybníčkem, stávající tvar pozemku je navíc nevýhodný při obdělávání těžkou zemědělskou technikou, pozemek p.č. 258/75 je také mým vlastnictvím.

Změna územního plánu prověří možnost úpravy hranic zastavitelné plochy Z03b1 v případě pozemku p.č. 258/75 k.ú. Lutín.

18) Podnět fyzické osoby, zařazení části pozemku p.č. 60 k.ú. Lutín do ploch, které neznemožní přestavbu na bytový dům

Na základě výzvy občanům podávat podněty či požadavky na 1. změnu územního plánu Obce Lutín tímto podávám následující podněty či požadavky:

1. Podávám tímto opětovně námítku proti tomu, že v územním plánu Lutína je můj pozemek st. 60, v kat. území Lutín nově zahrnut ve své západní části, kde se nachází stodola do plochy označené jako SV, navíc s nejasným požadavkem na územní studii, což mi znemožní přestavět stodolu na bytový dům. Stodola je ve velmi špatném stavebním stavu a lepší, než ji nechat spadnout je přestavět ji na byty, které v obci chybí.

Ostatně stodola, o níž zde jde není v žádném případě architektonicky významnou stavbou, která by měla mít vliv na utváření charakteru obce a regionu. Vzhled obce v této části mimo hlavní cestu určitě nebude po přestavbě horší, než když by stodola za pár let spadla jen z důvodu restrikce v územním

plánu, což asi není cílem územního plánování. Stodola není součástí hlavního prostranství staré části obce, není na ni ze silnice vidět. Píši to proto, kdyby zase někoho napadlo, že plochu zase zařadí do H01.

Pokud by místo stodoly byly rodinné domy, které tam už taky vedle stojí, tak co se změní oproti tomu, když tam bude bytový dům zachovávající tvary stodoly a utvářející tak charakter bývalého statku? Ve svém Závazném stanovisku SMOL/178837/2022/ODUR z 30.6.2022 k původní verzi územního plánu píše Ing. Marek Černý, že: „Z výše uvedeného tedy plyne, že předložený záměr situování sekce D bytového domu v místě stavebně upravovaného hospodářského objektu stodoly s využitím původní spodní stavby a suterénu, plně respektující půdorysnou a hmotovou koncepci původní stavby splňuje požadavky územního plánu na způsob využití, tj. plochy pro bydlení různých forem“.

Tzn., že ještě před rokem problém nebyl a restrikcí obsahuje až změněný ÚP, kde naprosto chybí odůvodnění proč rodinné domy ano, dům pro seniory ano, související občanské vybavení (např. prodejna potravin, drogerie, restaurace, cukrárna, kadeřnictví...) veřejná správa, administrativní, vzdělávání a výchova ano, ale bytový dům pro normální lidi ne. Při absenci jakýchkoliv argumentů pro tuto změnu nelze brát tuto změnu jinak, než jako diskriminační a absolutně ničím neodůvodněnou a provedenou byrokraticky od stolu, protože přípustné využití jako ubytování pro seniory nebo hlavní využití jako plocha pro rodinné domy je v podstatě identické využití jako v případě bytového domu, navíc u občanského vybavení ještě s větším provozem, než by to bylo u bytového domu. Žádám tedy o zahrnutí této části parcely do ploch, které v žádné části ÚP neznemožní přestavbu na bytový dům, ale naopak ji umožní.

2. S tím souvisí i byrokratický požadavek na napojení objektu, který by vznikl přestavbou stodoly na st. 60 na veřejnou kanalizaci a na přivaděč vody přiléhající nejbližší k tomuto objektu-tedy s nutností rozkopání nedávno nové cesty směrem k OÚ, což nejenže je naprosto v rozporu s logikou odkanalizování, kdy spády vedou i ke stávající již vybudované kanalizaci uvnitř vnitrobloku, dleto i vodovod, jakož i elektřina a plyn, ale i s principem hospodárnosti, kdy takové byrokraticky vynucované řešení nepřináší žádné klady pro nikoho, tedy ani pro obec, ale jen problémy. Rovněž chybí jakékoliv rozumné odůvodnění, proč na tomto odborné útvary trvají, když stejné stanovisko jako já má i provozovatel kanalizace pro obec Lutín. Žádám tedy, aby v odůvodněných případech netrval územní plán u vodního hospodářství a u obecných podmínek ochrany krajinného rázu na napojení médií na „veřejné prostranství“, ale umožnil napojení i na stávající již vybudovanou infrastrukturu, která je k dispozici. Ušetří to veřejné prostředky, i prostředky stavebníka.

V platném Územním plánu Lutín, který vydalo Zastupitelstvo obce Lutín opatřením obecné povahy dne 15.7.2022 je předmětný pozemek p.č. 60 k.ú. Lutín součástí stabilizované plochy smíšené obytné – venkovské SV, kde hlavní využití je bydlení v rodinných domech.

Dle odůvodnění územního plánu byly při zpracování územního plánu jednotlivé plochy prověřeny na základě rozdílného způsobu využití území a celkové urbanistické koncepce. Zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z charakteru využívání daných míst. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) jsou plochy pro bydlení v rodinných domech a zázemím na souvisejících pozemcích (altánky, pergoly, zástěny, nářadovny, přístřešky na nářadí či ovoce a zeleninu, dílny, zahradní domky, bazény...) a občanskou vybaveností a službami, které s ohledem na jejich velmi malé negativní vlivy na okolí a na potřebnou flexibilitu ÚP není účelné vymezovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití – např. penziony, restaurace, kadeřnictví, lékařské ordinace, drobné prodejny a opravny apod.

Jak je uvedeno v odůvodnění Územního plánu Lutín, vzhledem k nepřiměřenému rozsahu ploch bytových domů v obci Lutín, který je v rozporu s charakterem hodnotné venkovské zástavby, a s tím spojených problémů (např. s parkováním, ať již na veřejném prostranství nebo v klidovém zázemí obytných objektů), ÚP Lutín nevymezuje nové plochy bydlení v bytových domech. Plochy pro požadované kapacity nové bytové výstavby jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech.

Možnost případné zástavby zadních traktů této stabilizované plochy je v územním plánu podmíněno zpracováním územní studie, jejímž předmětem řešení bude: vymezení veřejných prostranství; stanovení prostorových pravidel, rozsah a způsob uspořádání zástavby, obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou, zohlednění stávající technické infrastruktury, případně návrh přeložek,

etapizace, propojení se stávající zástavbou, pěší vazby, prostupnost území apod., pohledové oddělení nové výstavby od volné krajiny zelení.

Lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti jsou 4 roky od vydání Územního plánu Lutín, nebo do jednoho roku od žádosti prvního investora ve vymezeném území.

V souladu s §80 stavebního zákona Územní plán Lutín stanoví kromě jiného urbanistickou koncepci, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně, koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i stanovení podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Dle Politiky Územního rozvoje České republiky, která je závazná pro pořizování územních plánů je třeba možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

V souladu s výše uvedeným musí Územní plán Lutín stanovit urbanistickou koncepci, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch, systém veřejných prostranství i koncepce veřejné infrastruktury.

Územní plán tedy neřeší situování jednotlivých objektů ani jejich konkrétní napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale stanovuje koncepci řešení a to jak veřejného prostranství, tak veřejné infrastruktury.

19) Podnět fyzické osoby, změna pozemku p.č. 134/3 a 134/4 k.ú. Třebčín zahrada na stavební parcelu pro rodinný dům

Vlastník pozemků p.č. 134/3 a 134/4 k.ú. Třebčín žádá o změnu územního plánu na stavební parcelu.

Rádi bychom s manželkou v obci postavili rodinný dům a žili zde. Nejde o obchodní tah, nýbrž bychom se rádi stali občany této obce.

Vzhledem ke skutečnostem, že Urbanistické středisko Brno nemělo s touto změnou z jejich pohledu urbanisticky žádné námítky, věřím, že bude mé žádosti vyhověno.

V platném územním plánu jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – specifické (NSx).

Plocha jako celek sice navazuje na stabilizovanou plochu bydlení v rodinných domech, ale samotné pozemky, které mají být předmětem změny se nachází na opačné straně vymezené plochy směrem do krajiny a to bez vazby na dopravní a technickou infrastrukturu.

Je nutno respektovat Politiku územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 ve znění pozdějších aktualizací, která v kapitole 2 Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje uvádí, že možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

Jak již bylo uvedeno při návrhu dalších nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace viz. odůvodnění výše.

20) Podnět fyzických osob, změna pozemků p.č. 121/20, 121/12, 121/13 a 121/14 k.ú. Třebčín na plochy zastavitelné rodinným domem

Vlastníci pozemků p.č. 121/20, 121/12, 121/13 a 121/14 k.ú. Třebčín žádají o změnu územního plánu a využití pozemků pro výstavbu rodinného domu.

V platném Územním plánu Lutín jsou pozemky součástí zastavěného území ploch rekreace – zahrádkové osady.

Změna územního plánu prověří možnost využití předmětných pozemků, které se nacházejí již v zastavěném území s možností výstavby zahradních chatků do 20m², pro výstavbu rodinného domu, včetně napojení a odpovídající veřejnou infrastrukturu.

21) Podnět fyzických osob, změna pozemků p.č. 143/3 k.ú. Třebčín na pozemek pro rodinný dům

Vlastníci pozemků p.č. 143/3 k.ú. Třebčín žádají o změnu územního plánu a využití pozemku pro výstavbu rodinného domu.

V platném Územním plánu Lutín je pozemek součástí zastavěného území ploch rekreace – zahrádkové osady.

Změna územního plánu prověří možnost využití předmětného pozemku, který se nachází již v zastavěném území, přímo navazuje na plochy stabilizovaného bydlení a je obslužen ze stávající veřejné komunikace, pro výstavbu rodinného domu, včetně napojení a odpovídající veřejnou technickou infrastrukturu.

G) Návrh Zadání změny Územního plánu Lutín

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území obce Lutín, tedy k.ú. Lutín a k.ú. Třebčín.

b) Popis obsahu navrhované změny Územního plánu Lutín

- Bude aktualizováno zastavěné území v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Bude prověřen soulad Územního plánu Lutín se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- Bude provedena transformace Územního plánu Lutín do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Podrobnosti jednotného standardu územního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb., zejména § 12 a přílohy č. 10 až 14.
- Budou prověřeny limity využití území a to v souladu s aktuálními ÚAP ORP Olomouc. Změnou územního plánu dojde k upřesnění a uvedení do souladu s aktuálním stavem.
- Bude prověřen soulad Územního plánu Lutín s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem a se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje a dalšími rozvojovými a koncepčními krajskými dokumenty.
- Budou prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění v závislosti na změnách okolností, za kterých byl územní plán zhotoven, příp. na potřebách obce
- Dojde k přehodnocení aktuálnosti vymezených zastavitelných ploch, které nejsou ke svému účelu využity.
- Bude prověřeno uplatnění podmínky napojení na veřejnou infrastrukturu i v zastavěném území.
- V odůvodněných případech (zejména v rozvojových plochách ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) stanovit pořadí změn v území - etapizaci, případně vhodně stanovit podmínky pro novou výstavbu v návaznosti na veřejnou infrastrukturu.
- Bude prověřeno vymezení prvků regulačního plánu zejména stavební čáru, tvar a sklon střech a uliční oplocení, apod., dále bude prověřeno stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu v části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, v souladu s § 138 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- Bude prověřeno vymezení ploch a koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy v souladu s § 81 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- S ohledem na novou legislativu prověřit možnost situování obnovitelných zdrojů energie v území a stanovit podmínky pro jejich umístění jak v zastavěném území, tak v území nezastavěném (v krajině).

- prověřit aktuálnost vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ke kterým je stanoveno právo vyvlastnění či právo předkupní

Na základě součinnosti s určeným zastupitelem budou prověřeny tyto podněty na změnu územně plánovací dokumentace:

- 1) prověřit vymezení části pozemku p.č. 112/14 pro výstavbu rodinných případně bytových domů včetně rozšíření veřejného prostranství s podmínkou přeložky nadzemního vedení VN,
- 2) prověřit vyčlenění jiné plochy pro kolumbárium tedy hřbitovy,
- 3) prověřit přesunutí chodníku v k.ú. Třebčín směr Lípy z pravé strany na levou,
- 4) prověřit změnu části pozemků p.č. 351 a 272/2 k.ú. Lutín na plochy veřejných prostranství
- 5) změna hranic katastrálního území Třebčín na základě výměny katastrálních území s obcí Slatinice k.ú. Lípy,
- 6) prověřit změnu pozemku p.č. 206/2 k.ú. Lutín z plochy dopravní infrastruktury na bydlení v bytových domech,
- 7) prověřit změnu pozemků p.č. 54/1 a 54 k.ú. Lutín pro veřejně prospěšnou stavbu,
- 8) prověřit změnu částí pozemků p.č. 205/1, 205/7, 212/51, 212/16, 205/10, 205/11, 212/52, 205/13 a 212/49 k.ú. Lutín pro veřejně prospěšnou stavbu,
- 9) prověřit změnu části pozemku p.č. 324/4 k.ú. Třebčín pro variantní přístup zemědělské techniky,
- 10) prověřit změnu části pozemku p.č. 286/35 k.ú. Třebčín dle skutečného využití,
- 11) prověřit změnu pozemků p.č. 212/11, 319/3 a 212/29 k.ú. Lutín na plochu pro výstavbu bytových domů,
- 12) prověřit změnu pozemku p.č. 206/1, 206/2 a 206/3 k.ú. Lutín z plochy dopravní infrastruktury na plochu bydlení v bytových domech,
- 13) prověřit změnu pozemků p.č. 264 a 263/2 k.ú. Třebčín na plochy pro bydlení v rodinných domech
- 14) prověřit změnu pozemku p.č. 169/15 k.ú. Lutín z orné půdy na plochu pro zástavbu rodinných domů,
- 15) prověřit změnu pozemku p.č. 169/14 k.ú. Lutín z orné půdy na plochu pro zástavbu rodinných domů,
- 16) prověřit změnu pozemku p.č. 364 k.ú. Lutín z plochy zeleně ochranné zeleně na plochu výroby a skladování,
- 17) prověřit změnu části pozemku p.č. 258/75 k.ú. Lutín - napřímení hranice,
- 18) prověřit zařazení části pozemku p.č. 60 k.ú. Lutín do ploch, které neznemožní přestavbu na bytový dům,
- 19) prověřit změnu pozemků p.č. 134/3 a 134/4 k.ú. Třebčín, zahrada na stavební parcelu pro rodinný dům,
- 20) prověřit změnu pozemků p.č. 121/20, 121/12, 121/13 a 121/14 k.ú. Třebčín na plochu zastavitelnou rodinným domem.
- 21) prověřit změnu pozemku p.č. 143/3 k.ú. Třebčín na plochu pro výstavbu rodinného domu.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Dílčí změny územního plánu jsou vyvolány jak změnou legislativy, tak požadavky obce, vlastníků pozemků a vývojem v oblasti územního plánování.

Účelem změny územního plánu je prověřit uplatněné podněty a uvést územní plán do souladu s platnou legislativou.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území,

Změna ÚP neřeší žádný záměr, který by mohl vyvolat požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

e) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu.

V souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, bude změna ÚP členěna do dvou oddílů:

Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. Textová část bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 8 stavebního zákona. Grafická část bude zpracována dle jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Podmínky prostorového uspořádání území budou případně doplněny názornými schématy.

Odůvodnění změny územního plánu bude odpovídat rozsahu danému částí II. přílohy č. 8 stavebního zákona a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající z § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Změna územního plánu bude zpracována digitálně nad katastrální mapou

Dokumentace návrhu změny bude předána v tištěné podobě a v elektronické podobě (včetně datových souborů) na nosiči CD, případně DVD, a to v následujícím počtu paré dle jednotlivých etap:

- Návrh změny k veřejnému projednání 1x
- Čistopis změny k vydání 1x
- Dotisk změny po vydání 1x
- Úplné znění ÚP 3x

J) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Z vyhodnocení Územního plánu Lutín nevyplynul požadavek na změnu Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje nebo změnu Politiky územního rozvoje České republiky.