

# **Územní plán Luběnice ve znění Změny č.1**

## **I. Textová část**

## OBSAH DOKUMENTACE:

- **I. Textová část**
- **I.A. Výkres základního členění území**
- **I.B. Hlavní výkres-urbanistická koncepce**
- **I.B1. Koncepce dopravy**
- **I.B2. Koncepce vodního hospodářství**
- **I.B3. Koncepce energetiky a spojů**
- **I.C. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
- **II.A. Koordinační výkres 1:5 000**

Výkresy územního plánu mohou být používány pro rozhodování o využití území a o změnách v území v podrobnosti mapového měřítko 1:5 000.

# ÚZEMNÍ PLÁN LUBĚNICE VE ZNĚNÍ ZMĚNY č. 1

---

## I. TEXTOVÁ ČÁST

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	2
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	2
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	3
c1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, URBANISTICKÁ KOMPOZICE.....	3
c2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH.....	4
c3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	6
d1. KONCEPCE DOPRAVY.....	6
d2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	7
KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	7
KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ.....	8
d3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	8
d4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	9
d5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	9
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	9
e1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY.....	9
e2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	10
e3. VODNÍ TOKY A PLOCHY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	11
e4. REKREACE.....	11
e5. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	11
f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	11
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	22
h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY.....	22
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	22
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	23
k) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	24
l) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ.....	24
ÚDAJE O OBSAHU TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	25

## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

(I.A. Výkres základního členění území)

- 
1. Zastavěné území je vymezeno na katastrální mapě vykazující stav katastrálního území Luběnice k datu 2.4.2025. Jeho součástí je intravilán stanovený k 1.9.1966.
  2. Zastavěné území obce je tvořeno kompaktním a uceleným sídlem soustředěným kolem historicky vzniklé a urbanisticky i architektonicky dochované a hodnotné návsi; další dvě samostatná zastavěná území jsou vymezena kolem areálu výroby a skladování a technické infrastruktury a ve východní části katastru u říčky Blata s pozemky staveb bývalého vodního mlýna (místní název Spálenec).

## **b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

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

ekologické stability, břehovou zeleň podél toků, krajinnou zeleň v plochách MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority.

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

### c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

---

#### c1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, URBANISTICKÁ KOMPOZICE

1. Navržená urbanistická koncepce vychází ze stávající urbanistické kompozice sídla, které je dané funkčním a prostorovým uspořádáním obce. Zastavěné území sídla s plochami bydlení SV – smíšené obytné venkovské, BV – bydlení venkovské je soustředěno převážně kolem návsi a podél silnic ve směru do Slatinic a do Lutína; pro samostatné občanské vybavení jsou určeny stabilizované plochy veřejné infrastruktury OV – občanské vybavení veřejné, OS – občanské vybavení sport, které jsou považovány za stabilizované.
2. Samostatná zastavěná území vymezená kolem areálu bývalého zemědělského družstva určené pro rozvoj výroby, skladování, technické infrastruktury a kolem areálu bývalého vodního mlýna u říčky Blata využívaného k bydlení, jsou považována za stabilizovaná a není navrhován jejich další územní rozvoj.
3. Pro očekávaný rozvoj obce jsou navrženy zastavitelné a transformační plochy. Nové zastavitelné plochy vždy navazují na zastavěné území, často na stabilizované plochy s urbanisticky a historicky hodnotným zastavěním (SV – smíšené obytné venkovské, PU.1 – veřejná prostranství všeobecná - návěs). Tyto hodnoty musejí být v zastavitelných plochách chráněny a rozvíjeny.
4. Uvnitř zastavěného území jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení **Z.4, Z.6** a transformační plochy **T.1, T.2**; mimo zastavěné území jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení převážně jižním a jihozápadním směrem, tzv. "jižní humna" a podél silnic ve směru do Slatinic a do Lutína (**Z.3, Z.5, Z.7, Z.12**); na severu je navrženo rozšíření stávající stabilizované plochy bydlení (**Z.8**).
5. Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou navrženy zastavitelné plochy **Z.9, Z.10, Z.11** pro PU – veřejná prostranství všeobecná určená k umístění dopravních tras samostatných cyklostezek. Pro posílení realizace stromových alejí podél cest v krajině jsou vymezeny zastavitelné plochy liniového charakteru **Z.13, Z.14** určené k rozvoji PU.z – veřejná prostranství všeobecná - zeleň.
6. Transformační plochy jsou dále navrženy pro rozvoj výroby a skladování VD – výroba drobná a služby (**T.3**), pro rozvoj TU – technická infrastruktura všeobecná (**T.4**) - ČOV a nový vodní zdroj, pro rozšíření PU – veřejná prostranství všeobecná podél silnice III/44814 (**T.5, T.7**) a

podél místní komunikace (**T.6**). Stabilizovaná plocha výroby a skladování je vymezena pro VL – výroba lehká. Sběrný dvůr a obecní kompostárnu je možné umístit do ploch VL – výroba lehká, VD – výroba drobná a služby, TU – technická infrastruktura všeobecná.

- Na jižním okraji obce jsou vymezeny plochy pro územní rezervy **R.1, R.4, R.5** určené pro výhledový rozvoj BV – bydlení venkovské v "jižním záhumenní"; obdobně je vymezena plocha územní rezervy **R.3** pro BV – bydlení venkovské v "severním záhumenní".

## c2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

- V území obce Luběnice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:  
 SV – smíšené obytné venkovské  
 BV – bydlení venkovské  
 OV – občanské vybavení veřejné  
 OS – občanské vybavení sport  
 VL – výroba lehká  
 VD – výroba drobná a služby  
 TU – technická infrastruktura všeobecná  
 PU – veřejná prostranství všeobecná  
 PU.1 – veřejná prostranství všeobecná - náves  
 PU.z – veřejná prostranství všeobecná - zeleň  
 ZZ – zeleň zahradní a sadová  
 NU – přírodní všeobecné  
 MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority  
 MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní  
 MU.r – smíšené krajinné všeobecné - rekreace nepobytová  
 AU – zemědělské všeobecné
- V územním plánu jsou navrženy zastavitelné plochy (Z), a transformační plochy (T), plochy změn v krajině (K), uvedené v následujících tabulkách. Podmínkou pro využití zastavitelných ploch je zajištění příjezdu po komunikacích a napojení na síť technické infrastruktury umístěných ve veřejných prostranstvích. Komunikace musejí splňovat parametry zajišťující bezpečný a plynulý provoz.
- Zastavitelné plochy

č. plochy	výměra v ha	převažující způsoby využití plochy
Z.3	0,63	BV – bydlení venkovské PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.4	1,30	BV – bydlení venkovské PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.5	1,18	BV – bydlení venkovské PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.6	0,27	BV – bydlení venkovské PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.7	0,64	SV – smíšené obytné venkovské ZZ – zeleň zahradní a sadová PU – veřejná prostranství všeobecná

Z.8	0,39	SV – smíšené obytné venkovské PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.9	0,17	PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.10	0,13	PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.11	0,21	PU – veřejná prostranství všeobecná
Z.12	0,56	BV – bydlení venkovské ZZ – zeleň zahradní a sadová
Z.13	0,30	PU.z – veřejná prostranství všeobecná - zeleň
Z.14	0,20	PU.z – veřejná prostranství všeobecná - zeleň
celkem zastavitelné plochy: <b>5,98 ha</b>		
z toho zastavitelné plochy s převládajícím využitím pro bydlení (BV + SV): <b>4,97 ha</b>		

#### 4. Transformační plochy

č. plochy	výměra v ha	převládající způsob využití plochy
T.1	0,14	BV – bydlení venkovské
T.2	0,28	SV – smíšené obytné venkovské
T.3	3,18	VD – výroba drobná a služby PU – veřejná prostranství všeobecná
T.4	0,22	TU – technická infrastruktura všeobecná
T.5	0,16	PU – veřejná prostranství všeobecná
T.6	0,02	PU.1 – veřejná prostranství všeobecná - náves
T.7	0,02	PU – veřejná prostranství všeobecná
celkem transformační plochy: <b>4,02 ha</b>		
z toho transformační plochy s převládajícím využitím pro bydlení (BV + SV): <b>0,42 ha</b>		

#### 5. Plochy změn v krajině

č. plochy	výměra v ha	převládající způsob využití
K1	0,71	MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority
K3	0,29	MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority
K5	0,34	MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority
K6	1,52	MU.r – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová
K7	0,16	MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority
K8	0,23	MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority
celkem plochy změn v krajině: <b>3,25 ha</b>		

### **c3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

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

### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

#### **d1. KONCEPCE DOPRAVY**

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

##### **AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA**

1. Silnice III. tř. procházející obcí jsou územně stabilizované; veřejné prostranství přiléhající v zastavěném území k úseku silnice III/44814 ve směru na Rataje je navrženo k přestavbě za účelem odstranění nebo zmírnění dopravních závad. Těmi jsou zejména zúžení šířkového



profilu přilehlého dopravního prostoru komunikace a nedostatečný výhled. Pro rozšíření veřejných prostranství určených k umístění samostatného chodníku jsou navrženy transformační plochy **T.5, T.7** na PU – veřejná prostranství všeobecná.

2. Pro zpřístupnění zastavitelných ploch pro bydlení Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, jsou navrženy nové místní komunikace nebo rekonstrukce a vylepšení parametrů stávajících. Jsou přitom využívány stávající místní komunikace nebo plochy pozemků pro ně určené zajišťující dopravní obsluhu a přístupy do zastavěného i nezastavěného území.
3. Zachovávat významné účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu zemědělských ploch, záhumnků, odlehlých usedlostí (bývalý vodní mlýn). Nejsou výslovně navrhovány nové účelové komunikace.

#### 4. HROMADNÁ DOPRAVA

Ve veřejném prostranství návsi PU.1 – veřejná prostranství všeobecná - návsi i v ostatních veřejných prostranstvích PU – veřejná prostranství všeobecná je umožněno umístění autobusových zastávek včetně zálivů a čekáren v souladu s potřebami obce.

#### 5. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Je navrženo doplnění samostatných cyklostezek v trasách značených cyklotras č. 6034 (ve směru na Slatinice, na Rataje) a č. 6038 (ve směru na Lutín), doplnění samostatných chodníků, s ohledem na bezpečnost dopravy pro chodce a cyklisty, s napojením na stávající trasy a stezky pro pěší a cyklisty.

## d2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

(výkres I.B2. Koncepce vodního hospodářství)

#### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

#### ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

10. Splašková i dešťová kanalizace se navrhuje k rozšíření do zastavitelných a transformačních ploch pro odvádění odpadních vod z nové zástavby.
11. Splaškové vody ze sídla Luběnice odvádět oddílnou kanalizací do čistírny odpadních vod Luběnice, vyjma zastavěného území na východě obce (bývalý vodní mlýn u toku Blata), které bude likvidovat odpadní vody individuálně.
12. Čistírna odpadních vod je situovaná v ploše TU – technická infrastruktura všeobecná.

13. Hospodaření s dešťovými vodami provádět přednostně akumulací a následným využitím popřípadě srážkové vody vsakovat na pozemku, odpařovat, anebo zadržovat a regulovaně odvádět prostřednictvím oddílné dešťové kanalizace nebo systémem zasakovacích rigolů a příkopů s vyústěním do toku Zlaté Stružky.
14. Kanalizaci umísťovat přednostně do veřejných prostranství.

## KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

(výkres I.B3. Koncepce energetiky a spojů)

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, SPOJE

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

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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

## d3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

#### **d4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

1. Pro občanskou vybavenost jsou určeny stabilizované plochy OV – občanské vybavení veřejné, OS – občanské vybavení sport.
2. Občanská vybavenost může být umístována a zřizována také v plochách BV – bydlení venkovské, SV – smíšené obytné venkovské za podmínek uvedených dále v kapitole f).

#### **d5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

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

#### **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

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

---

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

1. V nezastavěném území jsou vymezeny plochy:  
NU – přírodní všeobecné  
MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority  
MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní  
MU.r – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová  
AU – zemědělské všeobecné  
Podmínky pro využití těchto ploch a změny v jejich využití jsou obsahem kap. f).
2. Podmínky pro využití ploch nezastavěného území jsou územním plánem stanoveny tak, aby:
  - krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním
  - přírodní a krajinářské hodnoty krajiny byly respektovány a rozvíjeny
  - navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny
  - byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby půdních erozí, povodní, záplav
  - byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině
  - byly vytvořeny podmínky pro přiměřené hospodářské i rekreační využívání krajiny
  - krajina v řešeném území nebyla znehodnocena těžbou nerostů
3. Nezastavěným územím procházejí stabilizované i navrhované plochy PU – veřejná prostranství všeobecná zajišťující prostupnost krajiny pro silniční dopravní infrastrukturu, pro vybrané účelové komunikace, pro pěší a cyklistické trasy a cyklostezky.
4. Změny v krajině jsou navrženy na plochách zemědělské orné půdy, jejich účelem je zejména

zajistit plochu pro umístění stromových alejí podél komunikací (K.1, K.3, K.5, K.7, K.8 na plochy MU.p – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority) nebo plochu pro umístění rybníka (K.6 na plochu MU.r – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová).

## e2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- V řešeném území je navrženo vymezení lokálního územního systému ekologické stability, který je zahrnutý do ploch NU – přírodní všeobecné a interakční prvek vymezený jako limit využití území vyplývající ze stávajících hodnot území:
  - lokální biokoridor LBK.1 částečně podél toku Zlatá Stružka a dále severně od zastavěného území obce ornou půdou,
  - lokální biocentrum LBC.2 v orné půdě u východního okraje zastavěného území,
  - lokální biokoridor LBK.3 podél toku Zlatá Stružka a dále do Ústína,
  - interakční prvek vymezený tokem Zlaté Stružky v trase procházející zastavěným územím a plochou nezastavěného území MU – smíšenou krajinnou všeobecnou a NU – přírodní v úseku tvořícím spojnici mezi LBK.1 a LBC.2,
  - lokální biocentrum LBC.4, lokální biokoridor LBK.5, zasahující do řešeného území z východu podél toku Blata od Ústína, kde je vymezena jeho větší část,
  - lokální biocentrum LBC.6, zasahuje do řešeného území z východu od Ústína a z Těšetic, kde je vymezena jeho větší část.
- Prvky lokálního územního systému ekologické stability – ÚSES vymezené na území obce

prvek	výměra v ha	převažující způsob využití (místní název nebo označení)	poznámka
LBK.1	4,92	NU – přírodní všeobecné (Zlatá Stružka Luběnice 1)	šířka min. 25 m v poli, 30 m podél toku
LBC.2	3,72	NU – přírodní všeobecné (Díly od Spálence)	pravé lesní prostředí min. 1 ha
LBK.3	1,05	NU – přírodní všeobecné (Zlatá Stružka Luběnice 2)	šířka min. 30 m podél toku
interakční	-----	NU – přírodní všeobecné, MU.p – smíšené krajinné všeobecné-přírodní priority, PU – veřejná prostranství všeobecná, PU.1 – veřejná prostranství všeobecná – náves (interakční prvek)	v trase toku Zlaté Stružky v délce cca 1100 m převážně zastavěným územím obce
LBC.4	0,08	NU – přírodní všeobecné (Pod Spálencem)	větší část LBC v sídle Ústín
LBK.5	0,94	NU – přírodní všeobecné (Blata)	větší část LBK v sídle Ústín
LBC.6	0,22	NU – přírodní všeobecné (Skalovský trávník)	větší část LBC v sídle Těšetic, Ústín
celkem plochy ÚSES v řešeném území obce Luběnice: 10,93 ha			

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

1. Hlavními recipienty povrchové vody v řešeném území jsou tok Zlaté Stružky, který je přítokem říčky Blata.
2. Ve všech plochách zastavěného i nezastavěného území je stanoveno manipulační pásmo ve vzdálenosti 6 – 8 m od břehové hrany toků, šířka pásma musí umožnit správci toku dle velikosti a významu toku pravidelnou údržbu koryta toku a břehové zeleně.
3. Ochranu před půdní erozí zajišťují v plochách orné půdy zejména:
  - vymezené plochy NU – přírodní všeobecné lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
  - stabilizované plochy MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní s vyšší ekologickou stabilitou zahrad, sadů, pastvin a maloplošného zemědělství
  - plochy navržených změn v krajině K.1, K.3, K.5, K.6, K.7, K.8.

### **e4. REKREACE**

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

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

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

### **f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

---

1. Pokud není uvedeno jinak, jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny pro vymezení ploch, umístování pozemků staveb a zařízení, pro využití ploch, pozemků a staveb a zařízení, včetně jejich změn, pro dělení nebo scelování pozemků.
2. Pro převažující účel využití je stanoveno hlavní využití, kde jsou jmenovány funkce, které v dané ploše převažují. Jako přípustné jsou jmenovány příklady funkcí, které doplňují hlavní využití plochy, ale nepřevažují v ní.

3. Za podmíněně přípustné využití je považováno využití, kdy plochy, pozemky, stavby, zařízení a činnosti, je nutno vždy individuálně posuzovat z hlediska jejich slučitelnosti s hlavním a přípustným využitím plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí nebo z hlediska vlivu na architektonicko-urbanistické hodnoty v území, na krajinný ráz apod. Za podmíněně přípustné je považováno vždy umísťování staveb, zařízení a ploch sloužících dlouhodobému nebo trvalému pobytu osob v místech, která mohou být zatěžována hlukem, vibracemi, prašností, záblesky, zápachem a jinými negativními vlivy ohrožujícími zdraví, životní prostředí nebo pohodu bydlení.
4. Za nepřípustné jsou považovány stavby, zařízení a činnosti, které jsou neslučitelné s hlavním a přípustným využitím plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí nebo z hlediska vlivu na architektonicko-urbanistické hodnoty v území, na krajinný ráz apod. Jako nepřípustné jsou uváděny příklady funkcí, které do dané plochy umísťovat nelze po dobu platnosti územního plánu.
5. Při změnách v území, které se mohou dotýkat památek místního významu, musí být zachována jejich jedinečnost a celkový ráz prostředí. Drobné památky - kříže, kapličky, pomníky, boží muka, apod. - situované na veřejném prostranství nesmějí být zahrnovány do oplocených pozemků zastavitelných ploch - pokud je to nezbytné, musí být přemístěny na jiné vhodné místo.
6. Při změnách využívání ploch, pozemků, staveb, chránit a rozvíjet dochovanou tradiční strukturu zástavby a její architektonicko-urbanistické hodnoty, zejména:
  - typické velikosti a proporce pozemků staveb a jejich postavení vůči veřejnému prostranství vytvářející řadovou ulicovou strukturu zástavby, s orientací "okapovou" či "hřebenovou",
  - kompaktní způsob umísťování staveb využívající principy koordinovaného umísťování staveb na společných hranicích sousedních pozemků, které zajišťují hospodárné využití území a vhodnější životní podmínky (soulad, závětrí, klid),
  - kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství (náves, prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi a veřejných prostranství atd.),
  - při změnách ve stabilizovaných plochách zastavěného území, zejména v plochách SV – smíšené obytné venkovské a v plochách BV – bydlení venkovské i při využívání zastavitelných a přestavbových ploch (např. ploch Z.12, T.1) bude vždy dodržena uliční čára; přitom za uliční čáru je považována linie vedená jako přímka - spojnice uličních fasád okolních objektů uliční zástavby tvořících uliční frontu; historická uliční čára je čitelná v otisku kresby katastrální mapy a je považována za pevnou čáru, na kterou se musí nový nebo rekonstruovaný-přestavovaný objekt svou uliční fasádou umístit tak, aby dotvářel stávající charakteristický uliční prostor veřejného prostranství ulice nebo návsi typický pro urbanistickou strukturu obce; uliční čára musí být při změnách v území a při umísťování staveb vždy dodržena a nelze se od ní bezdůvodně významně odchýlit ani směrem blíže do veřejného prostranství ani směrem dále od veřejného prostranství; při pochybnostech o průběhu uliční čáry je vodítkem otisk katastrální mapy, případně historická uliční čára a její přirozené prodloužení podél veřejného (uličního) prostranství.
7. Výška umísťovaných staveb – pokud není dále uvedeno jinak – nepřekročí výškovou hladinu dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví, přičemž za nadzemní podlaží se pro účely tohoto územního plánu považuje také podzemní podlaží zapuštěné méně než ze 2/3 své výšky pod úroveň stávajícího terénu.
8. Zachovávat vodohospodářský význam vodních toků a vodních ploch, které jsou vždy součástí ploch zastavěného i nezastavěného území, ve kterých se nacházejí. Vodní toky jsou zobrazeny jako limit využití území v koordinačním výkrese jako významný krajinný prvek (VKP) "ze zákona".

9. Lesní pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL se v řešeném území nenacházejí, návrhem územního plánu proto nedojde k jejich dotčení.
10. Vzrostlé stromové porosty jsou zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, vzrostlá zeleň ve všech svých podobách je významným krajinným prvkem "ze zákona".

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

#### **11. SV – smíšené obytné venkovské**

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

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

##### **Využití přípustné:**

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

##### **Využití nepřípustné:**

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

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

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

#### **12. BV – bydlení venkovské**

##### **Využití hlavní:**

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

##### **Využití přípustné:**

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

##### **Využití podmíněně přípustné**

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

##### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny, které jsou v rozporu s hlavním

a přípustným využitím nebo snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby a skladů, dopravní plochy a stavby pro odstavování a parkování vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod.

- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

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

- při změnách bude respektován a dále rozvíjen pro obec typický způsob zastavění buď kompaktní ulicovou nebo řadovou zástavbou nebo do sevřených řad ulicově uspořádaných dvojdomů či samostatných domů situovaných na uliční čáře, v závislosti na charakteru okolní zástavby
- v zastavitelné ploše Z.3 je přípustná pouze kompaktní souvislá řadová zástavba s maximální velikostí pozemků do 800 m<sup>2</sup>, s výjimkou koncových sekcí
- zastavitelná plocha Z.5 má stanovenou přípustnou obsluhu pouze z navržených veřejných prostranství na severu a západě, tj. z pozemků parc.č. 280/1 a parc.č. 89/30; není přípustná obsluha z jihu, tj. z polní komunikace na pozemku parc.č. 281; maximální velikost pozemků je v ploše Z.5 stanovena do 1 000 m<sup>2</sup>
- v ostatních zastavitelných plochách je maximální velikost pozemků stanovena do 1 300 m<sup>2</sup>
- bude dodržena výšková hladina zástavby daná převládajícím počtem podlaží v lokalitě

### 13. OV – občanské vybavení veřejné

**Využití hlavní:**

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

**Využití přípustné:**

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

**Využití nepřípustné:**

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

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

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

### 14. OS – občanské vybavení sport

**Využití hlavní:**

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

**Využití přípustné:**

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



- související dopravní a technická infrastruktura

#### **Využití nepřípustné:**

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

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

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

### **15. VL – výroba lehká**

#### **Využití hlavní:**

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

#### **Využití přípustné:**

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

#### **Využití podmíněně přípustné:**

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

#### **Využití nepřípustné:**

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

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

- dopravní obsluha a provozování ploch bude zajištěno výhradně mimo zastavěné území obce
- negativní vlivy z přípustné kapacity výroby a dopravního zatížení nesmí významně zhoršit pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí

- využití plochy je podmíněno vymezením a realizací ploch ochranné zeleně pro umístění alejí, stromořadí, keřových porostů, po obvodu plochy, a to zejména podél toku Zlaté Stružky jako obnova břehových porostů
- rozsah zeleně bude udržován na úrovni min 20% z celkové výměry plochy

## **16. VD – výroba drobná a služby**

### **Využití hlavní:**

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

### **Využití přípustné:**

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

### **Využití podmíněně přípustné:**

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

### **Využití nepřípustné:**

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

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

- dopravní obsluha a provozování ploch bude zajištěno výhradně mimo zastavěné území obce
- negativní vlivy z přípustné kapacity výroby a dopravního zatížení nesmí významně zhoršit pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí
- využití plochy je podmíněno vymezením a realizací ploch ochranné zeleně pro umístění alejí,

stromořadí, keřových porostů, po obvodu plochy, a to zejména podél toku Zlaté Stružky jako obnova břehových porostů

- rozsah zeleně bude udržován na úrovni min 20% z celkové výměry plochy

## **17. TU – technická infrastruktura všeobecná**

### **Využití hlavní:**

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

### **Využití přípustné:**

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

### **Využití nepřípustné:**

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

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

- nejsou stanoveny

## **18. PU – veřejná prostranství všeobecná**

### **Využití hlavní:**

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

### **Využití přípustné:**

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

### **Využití nepřípustné:**

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

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

- plochy veřejných prostranství vyznačené jako zastavitelné plochy a plochy přestavby budou splňovat alespoň minimální šířkové parametry pokud obsahují vozidlovou komunikaci zajišťující přístup k plochám bydlení
- plochy veřejných prostranství v transformační ploše T.3 vymezovat hospodárně s ohledem na

intenzitu a způsob konkrétního výrobního využití plochy

- plochy veřejných prostranství v transformační ploše T.5 zahrnující zejména pěší a cyklistické komunikace a zeleň budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na silnici a aby byly odstraněny či zmírněny dopravní závady, např. zúžení komunikace, nedostatečný výhled
- plochy veřejných prostranství v transformační ploše T.7 zahrnující zejména pěší komunikace budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na silnici a aby byly odstraněny či zmírněny dopravní závady

## **19. PU.1 – veřejná prostranství všeobecná - náves**

### **Využití hlavní:**

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

### **Využití přípustné:**

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

### **Využití podmíněně přípustné:**

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

### **Využití nepřípustné:**

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

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

- změny v plochách musejí respektovat, udržovat, zhodnocovat architektonicko urbanistickou hodnotu prostoru návsi plnící funkci centrálního veřejného prostranství obce
- změny v plochách musejí být prováděny tak, aby byl preferován pohyb pěších a cyklistů a aby byla zvýšena bezpečnost dopravního provozu v obci
- změny v plochách musejí chránit a rozvíjet stávající vzrostlou zeleň, aleje a stromořadí
- plochy veřejných prostranství-návsi v transformační ploše T.6 zahrnující zejména pěší a cyklistické komunikace budou dimenzovány tak, aby byla v obci zvýšena bezpečnost provozu na komunikacích a aby byly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty uzavření prostoru návsi

## **20. PU.z – veřejná prostranství všeobecná - zeleň**

### **Využití hlavní:**

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

### **Využití přípustné:**

- veřejně přístupné prostory pro stavby dopravní a technické infrastruktury např. chodníky,

cyklostezky, místní a účelové komunikace, atd. zajišťující propojení zastavěných území, zlepšující bezpečnost cyklistického a pěšího provozu a podporující prostupnost krajiny

- prvky drobné architektury, uliční a parkový mobiliář

**Využití nepřípustné:**

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

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

- nejsou stanoveny

## 21. Z – zeleň zahradní a sadová

**Využití hlavní:**

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

**Využití přípustné:**

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

**Využití nepřípustné:**

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

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

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

## 22. NU – přírodní všeobecné

**Využití hlavní:**

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

**Využití přípustné:**

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

**Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě lesnického hrazení např. na ochranu výsadeb stromové a keřové

zeleně

- změny druhů pozemků s vyšším stupněm ekologické stability - např. trvalých travních porostů na pozemky s nižším stupněm ekologické stability - např. na ornou půdu
- změny ve využití území, které by znemožnily založení chybějících částí ÚSES nebo propojení prvků ÚSES
- likvidace vzrostlé zeleně, pokud to nevyžaduje to není nezbytné pro zajištění funkčnosti ÚSES nebo pro bezpečný pohyb osob v území
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro intenzivní masovou rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky a posezení u turistických tras a stezek nebo komunikací
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, myslivost
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a přístřešků pro dobytek
- umístování ploch, staveb a činností, které znemožňují hlavní využití plochy nebo jsou s hlavním využitím plochy v rozporu - především pro bydlení, výrobu a skladování, zemědělskou živočišnou výrobu, rekreaci, povrchovou těžbu surovin, zahrádkářské osady, apod.

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

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

### **23. MU – smíšené krajinné všeobecné**

#### **Využití hlavní:**

převažující funkce plochy MU je vyjádřena kódem:

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

#### **Využití přípustné:**

pozemky staveb, zařízení a opatření pro:

- rekreaci a cestovní ruch, např. cyklostezka, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky u turistických tras a stezek nebo komunikací
- zemědělství, lesnictví, rybářství a myslivost, ochranu přírody a krajiny vč. sadovnického a lesnického oplocování výsadeb proti okusu
- pastvinářský chov dobytka vč. pastvinářského hrazení a sezónních přístřešků pro dobytek
- revitalizační a protierozní úpravy a opatření, opatření pro ochranu přírody a krajiny

- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- změny druhů pozemků ve prospěch trvalých travních porostů, lesních společenstev a ostatních ploch krajinné zeleně
- veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

#### **Využití nepřipustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustného
- likvidace krajinné zeleně - lesních společenstev na nelesních pozemcích a jiné vzrostlé zeleně - kromě případů, kdy to vyžaduje umístování pozemků pro přípustné využití nebo kdy to vyžaduje zajištění bezpečného pohybu v krajině
- změny druhů pozemků na nižší stupeň ekologické stability, např. trvalý travní porost na ornou půdu
- umístování ploch, staveb a činností, které znemožňují hlavní využití plochy nebo jsou s hlavním využitím plochy v rozporu - především pro bydlení, výrobu a skladování, zemědělskou živočišnou výrobu, rekreaci, povrchovou těžbu surovin, zahrádkářské osady, apod.

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

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

### **24. AU – zemědělské všeobecné**

#### **Využití hlavní:**

- hospodářské využívání orné půdy

#### **Využití přípustné:**

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

#### **Využití nepřipustné:**

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

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

- výška přípustných staveb bude max. jedno nadzemní podlaží se symetrickou sedlovou střechou

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

#### **g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**

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

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou v územním plánu vymezeny takto:

1. Pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury **VT.E18** – vedení 400 kV Krasíkov - Prosenice - přestavba stávajícího vedení na dvojité vč. rozšíření rozvodny Prosenice.
2. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **VD.2** – cyklostezka do Lutína a plochu veřejného prostranství, navržených v zastavitelné ploše **Z.11**.
3. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **VD.3** – cyklostezka do Slatinic a plochu veřejného prostranství, navržených v zastavitelné ploše **Z.10**.
4. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **VD.5** – chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Rataje a plochu veřejného prostranství, navržených v transformační ploše **T.5**.
5. Pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **VD.7** – chodník vlevo podél silnice III/44814 směrem na Lutín a plochu veřejného prostranství, navržených v transformační ploše **T.7**.
6. Pro veřejně prospěšnou stavbu zelené infrastruktury **VZ.1** – veřejná zeleň a veřejné prostranství směrem na Blata, navržené v zastavitelné ploše **Z.13**.
7. Pro veřejně prospěšnou stavbu zelené infrastruktury **VZ.2** – veřejná zeleň a veřejné prostranství směrem na Lutín, navržené v zastavitelné ploše **Z.14**.

#### **h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

Kompenzační opatření nebyla požadována, nejsou stanovena.

#### **i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

1. Jako územní rezervy jsou vymezeny plochy označené R.1, R.3, R.4, R.5 o celkové výměře 5,74 ha určené pro BV – bydlení venkovské. V plochách územních rezerv jsou přípustné jen změny, které neznemožní nebo významně neztíží jejich stanovené budoucí využití.
2. Územní rezervu lze změnit na zastavitelnou plochu až po naplnění většiny kapacity



vymezených zastavitelných ploch nebo v případě nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch. Využití územní rezervy je možné jen změnou územního plánu, ve které budou plochy územní rezervy změněny na zastavitelné plochy.

3. Územní rezervu lze změnit na zastavitelnou plochu pouze pokud bude zajištěna provázanost a účelné využití stávající i navržené dopravní a technické infrastruktury a bude zajištěna správná funkce a provázanost veřejných prostranství v dotčené části obce.
4. V ploše rezervy R.1 přesahující výměru 2 ha bude vymezeno veřejné prostranství zeleně a bude zajištěna jeho vazba na okolní veřejná prostranství.
5. V případě využití plochy rezervy R.5 pro zastavitelnou plochu bydlení je podmínkou zpracování územní studie zahrnující i zastavitelnou plochu Z.5 v rozsahu předepsané územní studie US.3 a územně související plochu ZZ – zeleně zahradní a sadové situované mezi nimi v zastavěném území i navazující veřejná prostranství PU – veřejná prostranství všeobecná vymezená územním plánem v okolních plochách zastavěného i nezastavěného území.
6. Územní rezervy:

č.	výměra v ha	převažující způsob budoucího využití plochy	převažující způsob stávajícího využití plochy	podmínka územní studie
R.1	2,31	BV – bydlení venkovské	AU – zemědělské všeobecné	ne
R.3	1,23	BV – bydlení venkovské	MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní	ne
R.4	1,43	BV – bydlení venkovské	MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní	ne
R.5	0,77	BV – bydlení venkovské	MU.z – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní	ano

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

(I.A. - Výkres základního členění území)

1. Zpracování územní studie je jako podmínka pro rozhodování v území stanovena pro celé území zastavitelných a transformačních ploch Z.7, T.2 (územní studie US.1), celé transformační plochy T.6 (územní studie US.2), západní části zastavitelné plochy Z.5 (územní studie US.3).
2. Pro plochu US.1 musí územní studie podrobněji prověřit a stanovit účelné a hospodárné prostorové uspořádání pozemků pro umístění staveb v plochách SV – smíšené obytné venkovské. Základním požadavkem při využití plochy je dodržení uliční čáry v prodloužení půdorysné stopy zástavby dle katastrální mapy.
3. Pro plochu US.3 musí územní studie navrhnout účelné a hospodárné prostorové uspořádání pozemků pro umístění staveb pro BV – bydlení venkovské. Studie navrhne vhodnou parcelaci pozemků a jednotnou pevnou uliční čáru zástavby vzhledem k veřejnému prostranství.
4. Pro plochu US.2 musí územní studie podrobněji prověřit a stanovit podmínky pro obnovu prostorového uzavření návsi; základním požadavkem při obnově nebo rekonstrukci plochy je dodržení půdorysné stopy zástavby dle katastrální mapy.
5. Při zpracování územních studií US.1, US.2, US.3 bude v plochách podrobněji navrženo

uspořádání veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury, vymezení pozemků staveb nebo stanovení pravidel pro jejich vymezení, upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby, včetně požadavků na ochranu a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot; prověření podmínek pro hospodaření s dešťovými vodami a prověření předpokladů pro sběr a třídění komunálního odpadu.

6. Rozsah zastavitelných a transformačních ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie, je zobrazen ve výkrese I.A. Výkres základního členění území.
7. Lhůta zpracování územních studií, tj. pro vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje do 2.6.2026.

## **k) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

---

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

## **l) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ**

---

### **1. Veřejná prostranství - náves**

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

### **2. Veřejná prostranství - zeleň**

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

### **3. Drobný chov hospodářských a domácích zvířat**

Za drobný chov zvířat se považuje chov hospodářských nebo domácích zvířat, který je provozován v přímé vazbě na plochy bydlení a s bydlením provozně i prostorově souvisí. Chov zajišťuje rodina

nebo domácnost trvale bydlící v těsném sousedství chovu. Chov musí být s bydlením slučitelný a nesmí snižovat kvalitu bydlení. Počet kusů chovaných zvířat nacházejících se na jednom místě nepřekračuje množství nebo produkci, které obvykle zkonsumuje pro vlastní potřebu rodina nebo domácnost. Počet kusů zvířat a produkce nejsou určeny ke komerčnímu využití, připouští se pouze prodej přebytků tzv. "ze dvora". Příkladem jsou domácí chovy drůbeže, králíků, apod. např. v plochách ZZ – zeleň zahradní a sadová.

#### **4. Chov hospodářských zvířat v malém**

Za chov zvířat v malém se považuje chov, který svým rozsahem a produkcí převyšuje drobný chov hospodářských a domácích zvířat, ale nedosahuje kapacity zemědělské živočišné výroby. Chov musí být provozně i prostorově oddělen od ploch bydlení a nesmí snižovat kvalitu bydlení v okolí. Počet kusů zvířat a produkce jsou určeny ke komerčnímu využití nebo k navazující zemědělské malovýrobě např. v plochách VD – výroba drobná a služby.

### **ÚDAJE O OBSAHU TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

1. Textová část Územního plánu Luběnice ve znění změny č. 1 obsahuje 25 stran vč. obsahu.
2. Grafická část Územního plánu Luběnice ve znění změny č. 1 obsahuje:
  - I.A.** Výkres základního členění území
  - I.B.** Hlavní výkres-urbanistická koncepce
    - I.B1.** Koncepce dopravy
    - I.B2.** Koncepce vodního hospodářství
    - I.B3.** Koncepce energetiky a spojů
  - I.C.** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanacíGrafická část Územního plánu Luběnice ve znění změny č. 1 obsahuje celkem 6 výkresů.