

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUDGEŘOVICE



## NÁVRH

Zpracováno v souladu s § 107 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zadání změny dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také "vyhláška") a ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Určený zastupitel:

Schvalující orgán:

Pořizovatel:

Mgr. Daniel Havlík - starosta obce

Zastupitelstvo obce Ludgeřovice

Městský úřad Hlučín, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení strategií a plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) stavebního zákona)

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Martin Kuchař, Ph.D.

Datum:

**březen 2025**

**Obsah zprávy dle § 107 stavebního zákona:**

|                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                                                               | 3  |
| B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH<br>PODKLADŮ.....                                                                                                                       | 9  |
| C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A<br>NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....                                                                                         | 11 |
| D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ<br>ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY<br>OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI ..... | 13 |
| E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO<br>ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                      | 14 |
| F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....                                                                                                                                                           | 15 |
| G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO<br>POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....                                                                                                             | 35 |
| ZÁVĚR .....                                                                                                                                                                                                   | 36 |

**A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období je zpracován v souladu s ustanovením § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem předkládá následující Zprávu o uplatňování Územního plánu Ludgeřovice obsahující mimo jiné i návrh zadání změny č. 2 územního plánu Ludgeřovice (viz. kap. F).

Územní plán Ludgeřovice (dále jen „územní plán“) vydalo Zastupitelstvo obce Ludgeřovice usnesením č. 16/5 dne 11.9.2013 formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 1.10.2013.

Územní plán Ludgeřovice – změna č. 1 (dále jen „změna č. 1“) vydalo Zastupitelstvo obce Ludgeřovice usnesením č. 10/5. ze dne 16.10.2024 formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 23.1.2025.

Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Ludgeřovice (dále jen „Zpráva“) je zpracována za období od vydání územního plánu až po 07/2025.

Na projednání a schválení Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu návrhu zadání změny nebo návrhu zadání, jsou-li jejím obsahem, se ve smyslu § 107 stavebního zákona použijí § 88 až 90 stavebního zákona obdobně.

Ze Zprávy vyplývá požadavek na pořízení změny č. 2 územního plánu Ludgeřovice, kde návrh zadání změny č. 2 územního plánu Ludgeřovice je součástí kap. F.

Změna č. 2 bude pořizována zejména z důvodu uvedení do souladu s platnými právními předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací a z důvodu prověření návrhů na změnu ÚP od občanů i samotné obce.

Obec Ludgeřovice patří k velkým, stabilním sídlům SO ORP Hlučín, v příměstské poloze u hranic města Ostravy (stavebně srostlá s městskou částí Petřkovice) a obcí Markvartovice. Vazby obce na Ostravu jsou intenzivní (pohyb za prací, službami i vzděláním), podobně napojení na MHD.

Obec vykazuje dlouhodobě problematický pilíř podmínek životního prostředí, jeho posílení je v rámci obce možné pouze omezeně, závisí především na vývoji znečištění ovzduší v širším regionu (Ostravska, včetně Polska). Mírné zlepšení celkového hodnocení je dáno dokončením kanalizace, napojené na ČOV v Ostravě, otázkou je míra využití této infrastruktury. Příznivou skutečností je posílení hospodářského pilíře v posledních letech, dlouhodobý pokles absolutního počtu nezaměstnaných. Pozitivní skutečností je rozsah bytové výstavby v posledních letech.

Obec Ludgeřovice vykazuje po r. 2000 dlouhodobý růst počtu obyvatel, mírně proměnlivý v jednotlivých letech. Vývoj je kladně ovlivněn vlivem migrace, při poklesu počtu obyvatel přirozenou měnou. Vývoj věkové struktury obyvatel po r. 2001 je průměrný s tendencí stagnace. V dlouhodobějším výhledu jsou možnosti růstu počtu obyvatel dobré, závisející na nové bytové výstavbě, nabídce dostupných ploch.

Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu došlo k následujícím změnám:

- dne 15.4.2015 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky,
- dne 2.9.2019 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky,
- dne 2.9.2019 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky,
- dne 17.8.2020 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky,
- dne 12.7.2021 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky,

- dne 19.7.2023 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1.9.2023),
- dne 7.2.2024 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1.3.2024),
- dne 29.1.2025 byla schválena usnesením Vlády ČR Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1.3.2025),
- dne 10.9.2018 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje.
- dne 17.6.2021 byla vydána aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje,
- dne 16.3.2022 byla vydána aktualizace č. 3 a č. 4 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje,
- dne 16.6.2022 byla vydána aktualizace č. 2a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje,
- dne 15.9.2022 byla vydána aktualizace č. 2b Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje,
- dne 8.6.2023 byla vydána Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (s účinností od 13.7.2023),
- dne 7.3.2024 byla vydána Aktualizace č. 6 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (s účinností od 2.4.2024),
- dne 5.9.2024 byly vydány Aktualizace č. 8a a 8b Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (s účinností od 4.10.2024),
- dne 16.6.2025 byla vydána Aktualizace č. 11 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (s účinností od 21.7.2025),
- koncem roku 2024 byla zpracována VI. úplná aktualizace ÚAP ORP Hlučín 2024,
- byla vydána novela stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, **z čehož vyplývá mimo jiné požadavek zpracovávat územní plány a jejich změny v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.**

**Dle § 112 odst. 1) stavebního zákona** obec je povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydaly, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

**Z ohledem na toto ustanovení vyplývá povinnost pořízení změny č. 2 územního plánu Ludgeřovice.**

#### Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán včetně změny č. 1 na základě předešlých požadavků navrhuje vymezení zastavitelných ploch zejména pro bydlení. Současně byla aktualizována hranice zastavěného území.

Zastavitelné plochy vymezené platným Územním plánem Ludgeřovice - vyhodnocení jejich využití od doby vydání územního plánu:

| Plocha číslo | Plocha – způsob využití | Stav využití                     | Výměra v ha dle ÚP | Přeřazeno do ploch stabiliz./ vyřazeno/ změna využití ha | Zůstává k zastavění ha |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Z1           | smíšená obytná (SO)     | využito 0,17 ha, proluka 0,08 ha | 1,07               | 0,25                                                     | 0,82                   |
| Z2           | smíšená obytná (SO)     |                                  | 0,52               | 0                                                        | 0,52                   |
| Z3           | smíšená obytná (SO)     | využito 0,13 ha                  | 0,32               | 0,13                                                     | 0,19                   |
| Z4           | smíšená obytná (SO)     |                                  | 0,31               | 0                                                        | 0,31                   |

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUDGEŘOVICE

|      |                                                   |                                                                 |       |      |       |
|------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------|------|-------|
| Z6   | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,14 ha, proluka 0,15 ha                                | 0,29  | 0,29 | 0     |
| Z7   | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,10  | 0    | 0,10  |
| Z8   | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,21  | 0    | 0,21  |
| Z9   | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,23 ha                                                 | 0,61  | 0,23 | 0,38  |
| Z10  | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,30 ha                                                 | 0,70  | 0,30 | 0,40  |
| Z11  | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,32 ha, proluka 0,29 ha                                | 0,82  | 0,61 | 0,21  |
| Z12a | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 7,21  | 0    | 7,21  |
| Z12b | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,27 ha                                                 | 0,27  | 0,27 | 0     |
| Z13  | občanského vybavení – sportovních zařízení (OS)   |                                                                 | 10,80 | 0    | 10,80 |
| Z14  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 | využito 1,35 ha                                                 | 1,35  | 1,35 | 0     |
| Z15  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 |                                                                 | 0,14  | 0    | 0,14  |
| Z16  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 | návrh na změnu způsobu využití na plochu SO označ. 1/Z9         | 2,42  | 2,42 | 0     |
| Z17  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,62  | 0    | 0,62  |
| Z19  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 | návrh na změnu způsobu využití na plochu SO označ. 1/Z6         | 0,38  | 0,38 | 0     |
| Z26  | smíšená obytná (SO)                               | využito 0,10 ha, proluka 0,37 ha                                | 0,47  | 0,47 | 0     |
| Z27  | smíšená obytná (SO)                               | proluka 0,34 ha                                                 | 0,34  | 0,34 | 0     |
| Z29  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 1,43  | 0    | 1,43  |
| Z30  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,24  | 0    | 0,24  |
| Z31  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,32  | 0    | 0,32  |
| Z32  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,50  | 0    | 0,50  |
| Z33  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,34  | 0    | 0,34  |
| Z34  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,10  | 0    | 0,10  |
| Z35  | smíšená obytná (SO)                               | proluka 0,24 ha                                                 | 0,24  | 0,24 | 0     |
| Z37  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,09  | 0    | 0,09  |
| Z40  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 | využito 0,26 ha                                                 | 2,69  | 0,26 | 2,43  |
| Z41  | občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) |                                                                 | 0,94  | 0    | 0,94  |
| Z42  | smíšená obytná (SO)                               |                                                                 | 0,21  | 0    | 0,21  |
| Z44  | smíšená obytná (SO)                               | oprava dle platného ÚP                                          | 0,08  | 0,08 | 0     |
| Z46  | smíšená obytná (SO)                               | proluka 0,27 ha                                                 | 0,27  | 0,27 | 0     |
| Z47  | smíšené výrobní a skladování (VS)                 | využito 0,40 ha                                                 | 2,15  | 0,40 | 1,75  |
| Z48  | smíšená obytná (SO)                               | část plochy (3,44 ha) přeřazena do územní rezervy označené 1/R1 | 14,80 | 3,44 | 11,36 |
| Z49  | smíšená obytná (SO)                               | využito 1,09 ha                                                 | 2,09  | 1,09 | 1,00  |

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUDGEŘOVICE**

|        |                                                 |                                                                          |        |       |       |
|--------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|
| Z50    | smíšená obytná (SO)                             |                                                                          | 1,21   | 0     | 1,21  |
| Z51    | smíšená obytná (SO)                             | využito 4,14 ha                                                          | 9,73   | 4,14  | 5,59  |
| Z52    | občanského vybavení – sportovních zařízení (OS) |                                                                          | 0,22   | 0     | 0,22  |
| Z54a   | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,09 ha                                                          | 2,28   | 0,09  | 2,19  |
| Z54b   | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,24 ha, proluka 0,11 ha                                         | 1,98   | 0,35  | 1,63  |
| Z55    | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,68 ha                                                          | 1,18   | 0,68  | 0,50  |
| Z56    | smíšená obytná (SO)                             |                                                                          | 0,14   | 0     | 0,14  |
| Z57    | smíšená obytná (SO)                             | proluka 0,26 ha                                                          | 0,26   | 0,26  | 0     |
| Z58    | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,45 ha                                                          | 1,48   | 0,45  | 1,03  |
| Z59    | občanského vybavení – sportovních zařízení (OS) |                                                                          | 0,12   | 0     | 0,12  |
| Z60    | občanského vybavení – sportovních zařízení (OS) |                                                                          | 0,98   | 0     | 0,98  |
| Z62    | smíšená obytná (SO)                             | využito 2,44 ha, proluka 0,10 ha                                         | 5,75   | 2,54  | 3,21  |
| Z63    | občanského vybavení – sportovních zařízení (OS) | u části plochy návrh na změnu způsobu využití na SO 1/Z20 (0,01 ha)      | 3,98   | 0,01  | 3,97  |
| Z64    | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,57 ha, proluka 0,14 ha, Z64a (0,22 ha); Z64b (0,23 ha)         | 1,16   | 0,71  | 0,45  |
| Z65    | smíšená obytná (SO)                             |                                                                          | 1,19   | 0     | 1,19  |
| Z66    | smíšená obytná (SO)                             | využito 0,18 ha                                                          | 0,18   | 0,18  | 0     |
| Z68    | dopravní infrastruktury silniční (DS)           | zrušena                                                                  | 41,69  | 41,69 | 0     |
| Z69    | dopravní infrastruktury silniční (DS)           |                                                                          | 0,61   | 0     | 0,61  |
| Z70    | komunikací (K)                                  |                                                                          | 0,09   | 0     | 0,09  |
| Z71    | komunikací (K)                                  |                                                                          | 0,07   | 0     | 0,07  |
| Z72    | komunikací (K)                                  |                                                                          | 0,15   | 0     | 0,15  |
| Z73    | komunikací (K)                                  | část plochy (0,32 ha) přeřazena do územní rezervy označené 1/R1          | 0,40   | 0,32  | 0,08  |
| Z74    | komunikací (K)                                  | část zastavitelné plochy přeřazena do koridoru pro přeložku silnice I/56 | 1,08   | 0,01  | 1,07  |
| Z75    | komunikací (K)                                  | část zastavitelné plochy přeřazena do koridoru pro přeložku silnice I/56 | 0,21   | 0,05  | 0,16  |
| Celkem |                                                 |                                                                          | 131,58 | 64,30 | 67,28 |

Z toho:

|                                                          |       |       |      |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| plochy smíšené obytné (SO)                               | 61,11 | 17,41 | 43,7 |
| plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) | 0,94  | 0     | 0,94 |

|                                                        |      |       |       |
|--------------------------------------------------------|------|-------|-------|
| plochy občanského vybavení - sportovních zařízení (OS) | 16,1 | 0,01  | 16,09 |
| plochy smíšené výrobní a skladování (VS)               | 9,13 | 4,81  | 4,32  |
| plochy komunikací (K)                                  | 2,00 | 0,38  | 1,62  |
| plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)           | 42,3 | 41,69 | 0,61  |

Plocha dopravní infrastruktury silniční pro přeložku silnice I/56 byla z územního plánu Změnou č. 1 vyřazena. Pro přeložku silnice I/56 a stavby související / vedlejší je vymezen koridor dopravní infrastruktury silniční označený 1/KDS.

Zastavitelné plochy smíšené obytné vymezené Územním plánem Ludgeřovice, který nabyl účinnosti dne 1. 10. 2013, měly celkovou rozlohu 61,11 ha. K lednu 2024 bylo k dispozici 43,70 ha ploch smíšených obytných.

Z výše uvedeného vyhodnocení je patrné, že největší rozvoj zástavby probíhá ve vymezených plochách smíšených obytných (SO). Převažuje zástavba rodinnými domy a dopravní obsluha pro individuální bydlení.

Územním plánem Ludgeřovice vydaným v roce 2013 byla předpokládána výstavba 12 až 15 bytů ročně. Výstavba se vyvíjí ve větším rozsahu, než bylo odhadováno. V posledních 13 letech (období let 2010 - 2022) bylo v obci Ludgeřovice dokončeno 266 bytů, tj. cca 20,5 bytů ročně zejména v rodinných domech. Zájem o bytovou výstavbu v obci je velmi vysoký a to i ze širšího regionu Ostravska.

Jedním z důvodů je vazba na blízká města Hlučín a Ostravu. S ohledem na současné ekonomické podmínky ovlivňující novou výstavbu v rámci celé ČR je nutno předpokládat, že výstavba nových bytů v obci poklesne na původní odhad, tj. 15 bytů / rok.

Do roku 2035 by tedy mohlo být realizováno cca 180 nových bytů. Přehled nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu ve výši 40 % je žádoucí s ohledem na skutečnosti:

- Velikost obce a její rekreační funkci (zájem o druhé bydlení), což obecně ztěžuje prognózy, jejich přesnost.
- Brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci.
- Stavební pozemky se v podmínkách nízké výnosnosti jiných aktiv stávají samy o sobě dlouhodobou investicí, často nejsou nabízeny k prodeji, situace na trhu je do značné míry blokována. Značná část pozemků je ponechána pro „rodinné příslušníky apod.“, není určena pro prodej v nejbližších letech.
- Pouze menší část stavebních pozemků je infrastrukturně připravená, u větších lokalit je zasítování obvykle minimální, náklady jsou přitom vysoké (kolem 1000 Kč/m<sup>2</sup>), otázkou jsou mnohdy i majetkoprávní vztahy (zejména u plošně větších lokalit).
- Účinnost ekonomických nástrojů zajišťujících urbanistickou efektivnost využití území je nízká (např. daně z nemovitostí), tj. tlak na prodej stavebních pozemků je malý,

Změnou č. 1 je vymezeno 6,07 ha ploch smíšených obytných. Celkem je tedy územním plánem vymezeno 49,77 ha ploch smíšených obytných.

Pro orientační výpočet v následující tabulce byly použity výměry: 1RD/1 300 m<sup>2</sup> v plochách smíšených obytných. Nejde tedy o stanovenou minimální výměru, ale o obvyklou výměru stavebního pozemku včetně dopravní obsluhy.

Využitelnost ploch pro výstavbu bytů (rodinných domů) cca 70 % z celkové výměry ploch (30 % občanské vybavení, zeleň, dopravní obsluha území, omezení limity území, např. ochrannými pásmy technické infrastruktury apod.).

**Tab. Základní bilance očekávaného vývoje počtu obyvatel a bydlení v řešeném území**

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUDGEŘOVICE**

| potřeba ploch dle demograf. rozboru pro výstavbu bytů (1 300 m <sup>2</sup> / RD) |      | potřeba ploch dle demografického rozboru pro výstavbu bytů (RD) se 40 % převisem nabídky ploch |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 180 RD                                                                            | 0 BD | 252 RD                                                                                         | 0 BD |
| 23,40 ha                                                                          | 0 ha | 32,76 ha                                                                                       | 0 ha |

| zastavitelné plochy smíšené obytné vymezené územním plánem a Změnou č. 1 | předpoklad využití zastavitel. ploch smíšených obytných 70 % | převis nabídky využitelných ploch smíšených obytných |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 49,77 ha                                                                 | 34,84 ha                                                     | 11,44 ha / 48,89 %                                   |

Z výše uvedených údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

V plochách smíšených obytných je přípustná realizace bytových domů. V případě výstavby bytových domů je nutno počítat na 1 byt s 200 až 250 m<sup>2</sup> plochy.

Dále je Změnou č. 1 vymezena plocha smíšená výrobní a skladování (VS) o rozloze 0,94 ha.

**B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů pro území obce s rozšířenou působností Hlučín z roku 2024 vyplývá pro území obce Ludgeřovice následující problémy k řešení, které je potřeba prověřit ve změně č. 2 územního plánu Ludgeřovice.

| Označení problému ve výkrese                                | Charakteristika                                                                                                                                       | Řešitelnost v ÚPD-PÚR, ZÚR,ÚP,ÚS, RP                                                                                                                          | Poznámka, zdroj                          | Aktuálnost problému | Lokalizace                                                      |                                                                                       | kód obce                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     | dotčené obce                                                    | dotčená k.ú.                                                                          |                                                                    |
| PROBLÉMY URBANISTICKÉ, VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ - PU                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |
| PU22                                                        | nevhodný směr rozvoje obytné zástavby směrem do ucelených ploch ZPF, na významném pohledovém horizontu, mezi silnicí I56 a její navrhovanou přeložkou | ÚP - vymezené zastavitelné plochy pro bydlení již dále nerozšiřovat                                                                                           | PR 2014 - pořizovatel                    | trvá                | Ludgeřovice                                                     | Ludgeřovice                                                                           | 507971                                                             |
| PROBLÉMY V DOPRAVNÍ INFRASTRUKTUŘE - PDI                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |
| PDI5                                                        | průtah silnice I/56, přetížená komunikace nadměrnou intenzitou dopravy                                                                                | ÚP více obcí - navrhnout plochy dopravy pro samostatné dílčí obchvaty měst a obcí nezávisle na návrhu přeložky silnice I/56. Trasu přeložky nutno respektovat | jednotlivé obce - průzkumy, rozbor 2014  | trvá                | Dolní Benešov, Kozmice, Hlučín, Markvartovice, Ludgeřovice      | Dolní Benešov, Zábřeh u Hlučína, Kozmice, Hlučín, Markvartovice, Ludgeřovice          | 506702<br>547182<br>507016<br>508128<br>507971                     |
| PDI8                                                        | chybějící pěší spojení na Vrablovec                                                                                                                   | ÚP - navrhnout vhodné trasy pěšího a cyklistického spojení                                                                                                    | Obec Ludgeřovice - průzkumy, rozbor 2014 | trvá                | Ludgeřovice                                                     | Ludgeřovice                                                                           | 507971                                                             |
| PROBLÉMY V TECHNICKÉ INFRASTRUKTUŘE - PTI                   |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |
| PTI1                                                        | chybějící kanalizace a ČOV                                                                                                                            | ÚP, ÚS - navrhnout koncepci odkanalizování, zpracovat územní studii odkanalizování                                                                            | Obce - průzkumy, rozbor 2014             | trvá                | Bělá Kozmice, Děhylov, Markvartovice, Ludgeřovice, Bohuslavice, | Bělá ve Slezsku, Kozmice, Děhylov, Markvartovice, Ludgeřovice, Bohuslavice u Hlučína, | 512974<br>506192<br>568236<br>547182<br>508128<br>507971<br>506192 |
| PROBLÉMY HYGIENICKÉ - PH                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |
| PH5                                                         | poškozená protihluková stěna kolem silnice I/56 – původně jen ochranná zeď                                                                            | neřešitelné nástroji ÚPD                                                                                                                                      | Obec Ludgeřovice - průzkumy, rozbor 2014 | trvá                | Ludgeřovice                                                     | Ludgeřovice                                                                           | 507971                                                             |
| PROBLÉMY VE VYUŽITÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY - PK |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |
| PK19                                                        | nenávaznost prvků ÚSES na hranicích katastrálních území                                                                                               | ÚP - prověřit a upravit koncepci ÚSES při pořizování nového ÚP nebo změny ÚP                                                                                  | PR 2016 - pořizovatel                    | trvá                | Hlučín, Ludgeřovice                                             | Bobrovníky, Ludgeřovice                                                               | 605875<br>688410                                                   |
| STŘETÝ ZÁMĚRŮ - SZ                                          |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                          |                     |                                                                 |                                                                                       |                                                                    |

| Označení problému ve výkrese           | Charakteristika                                                                | Řešitelnost v ÚPD-PÚR, ZÚR,ÚP,ÚS, RP                                                                                 | Poznámka, zdroj       | Aktualnost problému | Lokalizace                 |                            | kód obce         |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
|                                        |                                                                                |                                                                                                                      |                       |                     | dotčené obce               | dotčená k.ú.               |                  |
| SZ7                                    | střet návrhových zastavitelných ploch s návrhem přeložky silnice I/56          | ÚP - prověřit rozsah návrhových ploch a trasu přeložky.                                                              | PR 2014 - pořizovatel | trvá                | Ludgeřovice                | Ludgeřovice                | 507971           |
| <b>STŘETÝ ZÁMĚRŮ S LIMITY - SZL</b>    |                                                                                |                                                                                                                      |                       |                     |                            |                            |                  |
| SZL2                                   | střety zastavitelných ploch vymezených v ÚPD s aktivní zónou záplavového území | ÚP - prověřit rozsah zastavitelných ploch a jejich využití, zvážit vyjmutí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch | PR 2014 - pořizovatel | trvá                | Dolní Benešov, Ludgeřovice | Dolní Benešov, Ludgeřovice | 506702<br>507971 |
| SZL6                                   | střet záměru přeložky silnice I/56 s prvky ÚSES                                | ÚP - upozornit na tuto skutečnost v koncepci dopravní infrastruktury                                                 | PR 2014 - pořizovatel | trvá                | Ludgeřovice                | Ludgeřovice                | 507971           |
| <b>PROBLÉMY Z HLEDISKA RURÚ</b>        |                                                                                |                                                                                                                      |                       |                     |                            |                            |                  |
| <b>PROBLÉMY HOSPODÁŘSKÉ - PE</b>       |                                                                                |                                                                                                                      |                       |                     |                            |                            |                  |
| -                                      | -                                                                              | -                                                                                                                    | -                     | -                   | -                          | -                          | -                |
| <b>PROBLÉMY SOCIODEMOGRAFICKÉ - PS</b> |                                                                                |                                                                                                                      |                       |                     |                            |                            |                  |
| -                                      | -                                                                              | -                                                                                                                    | -                     | -                   | -                          | -                          | -                |

## C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Z dokumentu Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9, kdy úplné znění poslední aktualizace č. 9 je závazná od 1.3.2025 (dále jen „PÚR“) vyplývají pro území obce Ludgeřovice následující požadavky:

#### Požadavky obsažené v platném územním plánu:

Řešené území se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti OB2. Územním plánem jsou respektovány kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR pro rozvojové oblasti. Řešené území není zařazeno do žádné specifické oblasti, ani zde není vymezen žádný koridor nebo plocha pro dopravní a technickou infrastrukturu. Územním plánem jsou respektovány jednotlivé celostátní priority územního plánování.

### Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje

Ze Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11, kdy poslední aktualizace č. 11 nabyla účinnosti dne 21.7.2025 (dále jen "ZÚR"), vyplývají pro území obce Ludgeřovice následující požadavky:

#### Požadavky obsažené v platném územním plánu:

Řešené území je zařazeno do Metropolitní rozvojové oblasti OB2. Pro řešené území vyplývá ze ZÚR záměr veřejně prospěšného opatření – nadregionální ÚSES biocentrum 91 – Černý les (bod 70. kapitoly D.IV. Plochy a koridory ÚSES), veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu (– silniční dopravu) D55 I/56 Opava – Ludgeřovice, přeložky a homogenizace, D56 I/56 úsek III/01137 – D1, přeložka a (– ostatní druhy dopravy) územní rezervy DR3 – Lehká kolejová (tramvajová / vlakotramvajová) dráha Ostrava, tramvajové smyčkové obratiště Hlučínská – žst. Hlučín.

Při prověření z hlediska kapitoly „B. Rozvojové oblasti a rozvojové osy“ ZÚR vyplývají dle bodu 18a pro všechny rozvojové oblasti a osy společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, kterými jsou mj. *vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování kritérií preferovat lokality dříve zastavěné nebo devastovaného území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby; preferovat lokality mimo stanovená záplavová území a zachovat průchodnost území.* V územním plánu jsou nově navržené plochy vymezené v zastavěném území obce, v prolukách nebo na zastavěném území přímo navazují. Tímto je zajištěno zachování průchodnosti území, tedy je výše uvedený požadavek respektován. Žádné další požadavky na využití území, kritérium a podmínka pro rozhodování o změnách v území nejsou s ohledem na svůj obsah územním plánem dotčeny.

Kapitola „E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany...“ ZÚR stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování v území vymezených hodnot. Pro obec Ludgeřovice jsou dle kapitoly E. ZÚR stanoveny hodnoty *Funkční polycentrická sídelní struktura Ostravské aglomerace (bod 74a) a Hustá a hierarchizovaná dopravní infrastruktura ve východní části území kraje – silniční a železniční síť včetně mezinárodního Letiště Ostrava (bod 74c)*, pro které platí kritéria a podmínky pro rozhodování v území, zejména pak kritérium a podmínka *„zachovat prostorovou a vizuální nenarušenost kulturní památky zámku Šilheřovice a přilehlého zámeckého parku a chránit vizuální význam kulturních dominant industrializované krajiny Ostravska včetně zachování industriálního, urbanistického a architektonického dědictví; podporovat rozšíření nelesní zeleně“.*

Tyto kritéria a podmínky pro rozhodování v území vymezených hodnot nejsou, s ohledem na svůj obsah, návrhem změny ÚP dotčeny.

Dotčeny jsou úkoly pro územní plánování a požadavky na využití území, zejména pak (citace): *„Při upřesňování ploch a koridorů staveb dopravní a technické infrastruktury minimalizovat riziko narušení vymezených hodnot a jejich vizuálního vlivu v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací staveb.“* Návrhem změny ÚP dochází

k mírnému zúžení vymezeného koridoru pro veřejně prospěšné stavby silnice I/56, pro kterou jsou dle ZÚR MSK stanoveny koridory dopravní infrastruktury D55 a D56. Nově je návrhem změny ÚP změněno řešení a rozsah vymezení plochy pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu Ostrava – Hlučín, pro kterou je dle ZÚR MSK stanovena územní rezerva DR3, její průběh zůstává beze změny ve stávající trase s ohledem na návaznost na hranicích se sousedními obcemi a na stanovené šířky koridorů dle ZÚR MSK.

Území řešené návrhem změny ÚP se dle kapitoly „F. Stanovení cílových kvalit krajin...“ nachází v krajinné oblasti E – oblasti specifických krajin Ostravské pánve a C – oblasti specifických krajin Opavské pahorkatiny. Krajinné oblasti se dále dělí na typy krajin, mezi kterými probíhají přechodová pásma.

V textové části ZÚR se na území obce Ludgeřovice vztahují typy krajin Ostrava – Karviná (E-01), Opava – Kravaře (C-03) a Bohuslavice – Šilheřovice (C-04) se zásahem do přechodového pásma krajin PPM 62. Jak vyplývá z grafické části ZÚR, na severní polovině území obce Ludgeřovice zasahuje krajina C-04 a na jižní polovině území C-03, přičemž mezi nimi probíhá přechodové pásmo PPM 62. Na jižní hranici správního území obce Ludgeřovice okrajově zasahuje i krajina E-01. Typy krajin dle ZÚR upravují cílové kvality krajin a podmínky pro jejich dosažení a zachování.

Z podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny C-03 se uplatní zejména požadavky *„omezit živelný nárůst plošného rozsahu nové zástavby a zachovat dosavadní, převážně venkovský, resp. příměstský charakter sídel; kompenzovat vhodnými opatřeními důsledky fragmentace krajiny liniovými stavbami páteřní silniční sítě; obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako struktur prostorového členění krajiny s funkcí prvků ÚSES, které však nejsou návrhem změny ÚP dotčeny.*

Z podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny C-04 se uplatní zejména požadavky *„omezit živelný nárůst plošného rozsahu nové zástavby a zachování dosavadní struktury osídlení a venkovského, resp. příměstského charakteru sídel; urbanizační aktivity v sídelní a urbanizační ose Ostrava – Hlučín – Kravaře – Opava (s výjimkou rezidenční funkce sídel) přednostně lokalizovat podél jižní hranice se sousední specifickou krajinou C-03“*, které však nejsou návrhem změny ÚP dotčeny.

Podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny E-01 *„koordinovat zájmy těžby černého uhlí s ochranou civilizačních, kulturně historických a přírodních hodnot území; nové rozvojové plochy pro bydlení vymezovat s ohledem na skutečnou potřebu vycházející ze sociodemografické prognózy území, s ohledem na celkovou urbanistickou koncepci sídel, ochranu volné krajiny, občanskou vybavenost a dostupnost dopravní a technické infrastruktury; postupně revitalizovat brownfields a plochy dotčené ukončenou těžbou, resp. úpravou černého uhlí a podporovat jejich polyfunkční využití v návaznosti na potřeby a charakter okolního území a citlivě využívat dochované historické soubory a technická zařízení jako cenné stopy industriálního využití krajiny“*, které rovněž nejsou návrhem změny ÚP dotčeny.

Rovněž je respektován požadavek stanovený ZÚR, a to požadavek na napojení kanalizace obce Markvartovice na ÚČOV Ostrava.

**D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Z využívání územního plánu nevyplynuly žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto nejsou stanoveny žádné konkrétní návrhy a požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude součástí změny územního plánu, pokud bude požadováno ve stanovisku příslušného dotčeného orgánu k této zprávě, že je potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Darkovice na životní prostředí.

**E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Z výše uvedeného vyhodnocení v jednotlivých kapitolách a s ohledem na charakter a rozsah požadovaných změn vyplývá pro obec Ludgeřovice potřeba pořídit změnu č. 2 územního plánu.

## F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

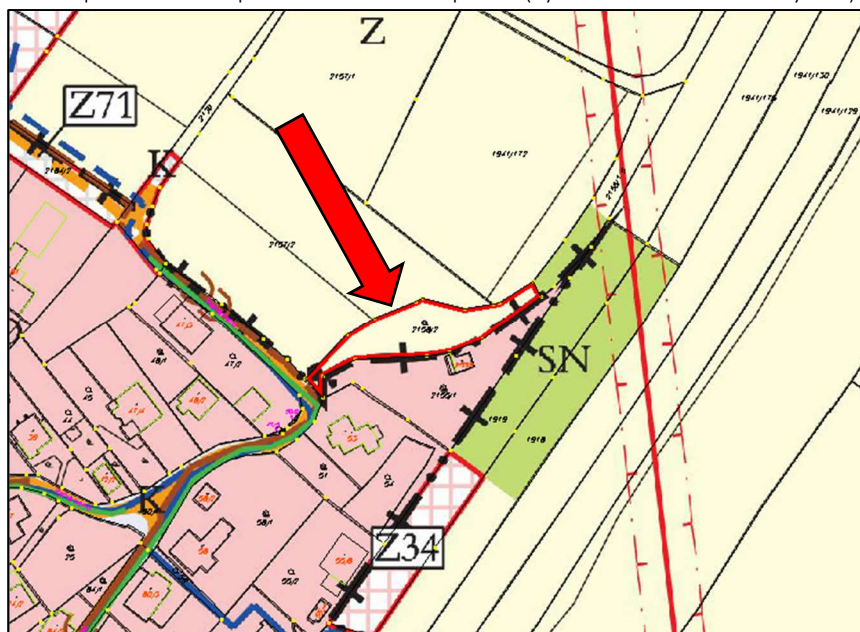
Během předcházejícího období byly u pořizovatele evidovány také další návrhy na pořízení změny územního plánu, které by měly být prověřeny změnou územního plánu, s tím, že současně bude prověřena opodstatněnost již dříve vymezených zastavitelných ploch a také jejich aktuálnost s přihlédnutím ke zpracovaným územním studiím. V této souvislosti může být prověřena jejich redukce.

O případném prověření jednotlivých podnětů této Zprávy ve změně č. 2 územního plánu bude Zastupitelstvo obce Ludgeřovice rozhodovat v rámci schvalování této Zprávy.

### Podnět č. 1:

Prověřit podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2156/2 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 927 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) za účelem legalizace stavby pro rodinnou rekreaci včetně oplocení.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):



### Vyhodnocení podnětu č. 1:

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětu na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje Vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Tzn., nyní zde výstavba rekreačních objektů a oplocení možná není. V současné době je pozemek oplocen a je zde umístěna stavba pro rodinnou rekreaci.

Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedená parcela je zařazena do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zahrnutím plochy do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku.

Uvedený pozemek navazuje na stávající zastavěné území obce včetně možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tzn., vzhledem k poloze pozemku by změna nepředstavovala investice do veřejné infrastruktury.

Pozemek se nachází ve vzdálenosti více než 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Do zastavitelné plochy by bylo z urbanistického hlediska možné uvažovat se zahrnutím pozemku v požadovaném rozsahu.

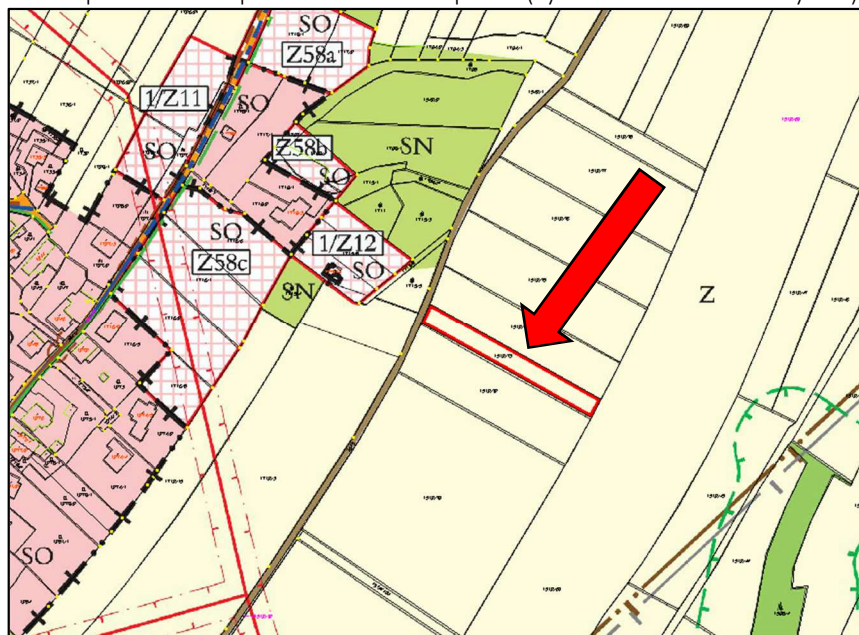
S ohledem na výše uvedené se **doporučuje** zahrnout podnět č. 1 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu, s ohledem na uspokojení vnitřní potřeby (tzn. pro uspokojení místních obyvatel a vlastníků) a poptávky ze strany navrhovatele. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území a má zajištěnou dopravní dostupnost a z hlediska ochrany zemědělské půdního fondu se jedná o nejméně hodnotnou půdu V. třídy.

**Podnět č. 2:**

Provéřit podnět na změnu využití pozemku parc. č. 1512/73 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 1 261 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Tento podnět uplatnil navrhovatel během veřejného projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice, toto podání bylo vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou a ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu jako námitka. O této námitce rozhodlo Zastupitelstvo obce Ludgeřovice na svém 10. zasedání dne 16.10.2024 tak, že jí zamítlo s tím, tento podnět bude zařazen do připravované Zprávy pro uplatňování územního plánu Ludgeřovice a případně prověřen v další změně územního plánu Ludgeřovice.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 2:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje Vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, již dříve nesouhlasil s podobně navrženou zastavitelnou plochou, jež nebyla součástí zastavěného území ani na něj

přímo nenavazovala, jelikož má potenciál omezit průchodnost území, a je tedy v rozporu s prioritami s platnou PÚR a platnými ZÚR.

Zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu by vzhledem k jeho poloze představovalo výraznější investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

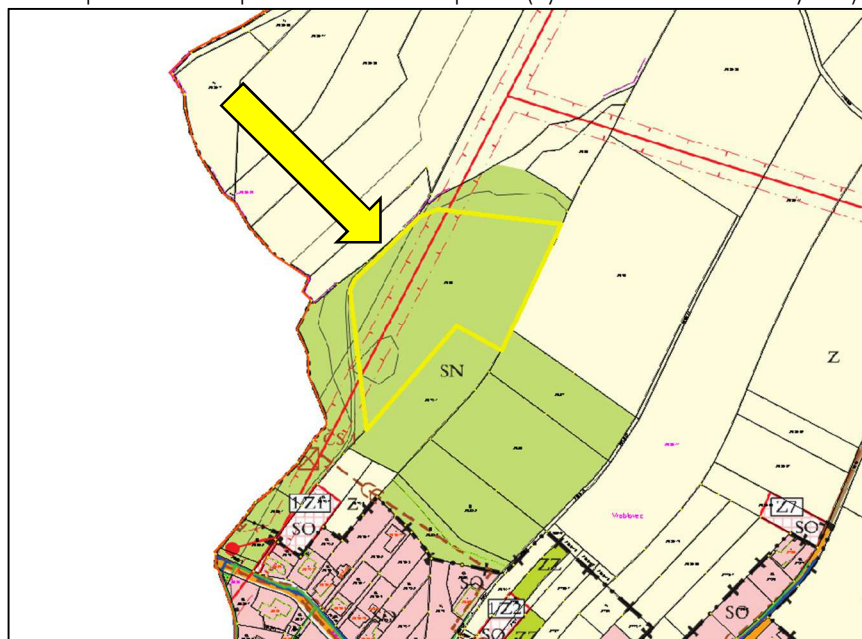
Uvedený pozemek se nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 5 odst. 1) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 uvedeného zákona. To mimo jiné znamená, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr rodinné výstavby nelze považovat za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o plochu, která nenavazuje na zastavěné území obce. Zahrnutím pozemku do zastavitelných ploch pro výstavbu by však došlo k oddělení uceleného půdního bloku zemědělsky využívaného území. V rámci urbanistické koncepce by měly být zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Jedním s požadavků na rozvoj území obce pak patří i vymezení nezastavitelné území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Rovněž také dochází k rozšiřování zástavby do volné honové soustavy, což je vnímáno jako porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán navrhuje v jiných částech obce dostatek zastavitelných ploch, kde jsou vhodnější podmínky pro výstavbu. Jen samotné vlastnictví pozemku nezakládá jeho vlastníku právo na jeho zastavitelnost. Navrhovatel jakožto majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

S ohledem na výše uvedené se **nedoporučuje** zahrnout podnět č. 2 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce. Pozemek nenavazuje na stávající zastavěné území a nemá zajištěnou dopravní dostupnost a z hlediska ochrany zemědělské půdního fondu se jedná o hodnotnou půdu I. třídy ochrany.

**Podnět č. 3:**

Prověřit podnět na změnu využití části pozemku parc. č. 2666 (dříve část pozemku parc. č. 2668/1) v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 13 837 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 3:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje Vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše smíšené nezastavěného území (SN). Jedná se o plochu s možností hlavního využití jako vzrostlá zeleň na plochách ostatních a na zemědělsky obhospodařované půdě, břehové porosty mokřady apod. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Uvedenou částí pozemku prochází vedení elektrické sítě vysokého napětí a kanalizační stoky včetně jejich ochranných pásem, která podstatně omezují případné umístění staveb v této části pozemku.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, již dříve nesouhlasil s podobně navrženou zastavitelnou plochou, jež nebyla součástí zastavěného území ani na něj

přímo nenavazovala, jelikož má potenciál omezit průchodnost území, a je tedy v rozporu s prioritami s platnou PÚR a platnými ZÚR.

Zahrnutí pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu by vzhledem k jeho poloze představovalo výraznější investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

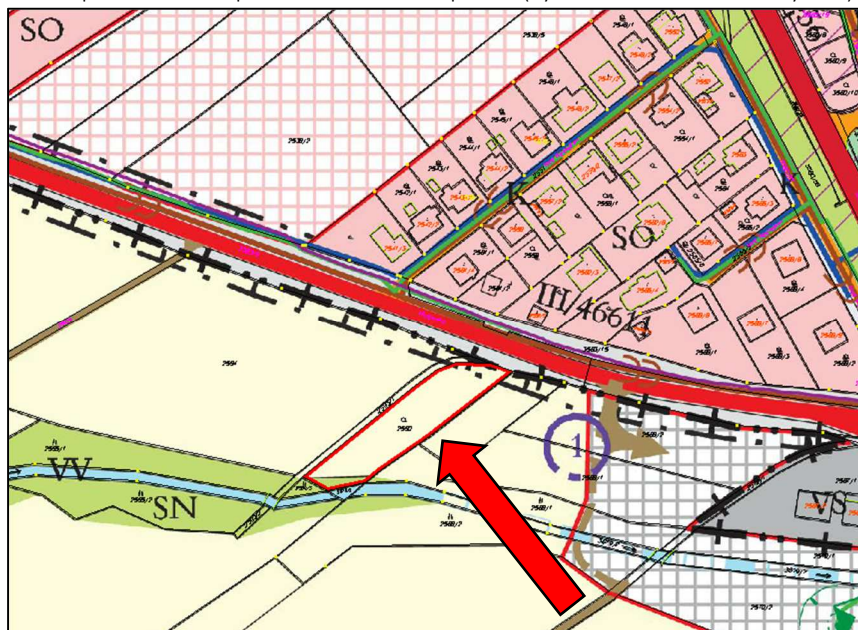
Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu není vzhledem k tomu, že uvedený pozemek nemá přiřazen bonitovanou půdně ekologickou jednotku (BPEJ), dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Jedná se však o plochu, která nenavazuje na zastavěné území obce. V rámci urbanistické koncepce by měly být zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny. Jedním s požadavků na rozvoj území obce pak patří i vymezení nezastavitelné území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Rovněž také dochází k rozšiřování zástavby do volné honové soustavy, což je vnímáno jako porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán navrhuje v jiných částech obce dostatek zastavitelných ploch, kde jsou vhodnější podmínky pro výstavbu. Jen samotné vlastnictví pozemku nezakládá jeho vlastníku právo na jeho zastavitelnost. Navrhovatel jakožto majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

S ohledem na výše uvedené se nedoporučuje zahrnout podnět č. 3 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce. Pozemek nenavazuje na stávající zastavěné území a nemá zajištěnou dopravní dostupnost.

**Podnět č. 4:**

Provéřít podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2590 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 1 261 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 4:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, z velké části v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Částečně se pozemek nachází v ploše smíšené nezastavěného území (SN). Jedná se o plochu s možností hlavního využití jako vzrostlá zeleň na plochách ostatních a na zemědělsky obhospodařované půdě, břehové porosty mokřady apod. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, již dříve nesouhlasil s podobně navrženou zastavitelnou plochou, jež nebyla součástí zastavěného území ani na něj přímo nenavazovala, jelikož má potenciál omezit průchodnost území, a je tedy v rozporu s prioritami s platnou PÚR a platnými ZÚR.

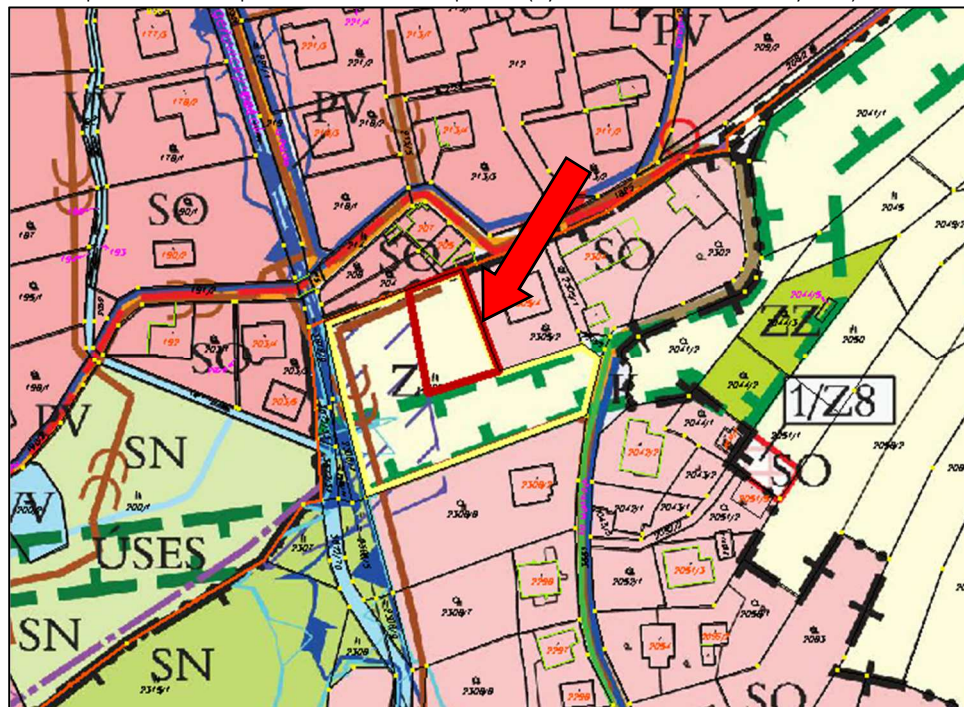
Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedená parcela je zařazena do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zahrnutím plochy do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku. Jedná se však o plochu, která nenavazuje na zastavěné území obce či která by doplňovala stávající či již navrženou zástavbu, na kterou by přímo navazovala. V rámci urbanistické koncepce by měly být zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Jedním s požadavků na rozvoj území obce pak patří i vymezení nezastavitelné území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Rovněž také dochází k rozšiřování zástavby do volné honové soustavy, což je vnímáno jako porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán navrhuje v jiných částech obce dostatek zastavitelných ploch, kde jsou vhodnější podmínky pro výstavbu. Jen samotné vlastnictví pozemku nezakládá jeho vlastníku právo na jeho zastavitelnost. Navrhovatel jakožto majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

S ohledem na výše uvedené se **nedoporučuje** zahrnout podnět č. 4 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce. Pozemek nenavazuje na stávající zastavěné území.

**Podnět č. 5:**

Provéřít podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2306/1 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 2 867 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 5:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Uvedený pozemek se nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 5 odst. 1) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 uvedeného zákona. To mimo jiné znamená, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního

fondy. Záměr rodinné výstavby však nelze považovat za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se ale o plochu, která navazuje na stávající zastavěné území obce. Zahrnutím pozemku do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku zemědělsky využívaného území.

V současném územním plánu jsou v rámci urbanistické koncepce zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Při dalším navrhování nových zastavitelných ploch (např. pro bydlení) je potřeba brát v úvahu mj. i vymezení nezastavitelného území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Což v tomto případě požadavek splňuje. Uvedené pozemky svým tvarem a umístěním doplňují urbanistickou koncepci a navazují na stávající smíšenou obytnou zástavbu, se kterou můžou tvořit souvislý celek. Proto se doporučuje zařadit je do návrhové plochy smíšené obytné (SO), ovšem jen z části nezasahující do těchto limitů:

- dle územně analytických podkladů se v území nachází objekt protipovodňové ochrany (retenční nádrž) a část uvedeného pozemku je její součástí (modré šrafování),
- částí pozemku prochází navrhovaný lokální biokoridor (LBK 3) spojující navrhované lokální biocentra.

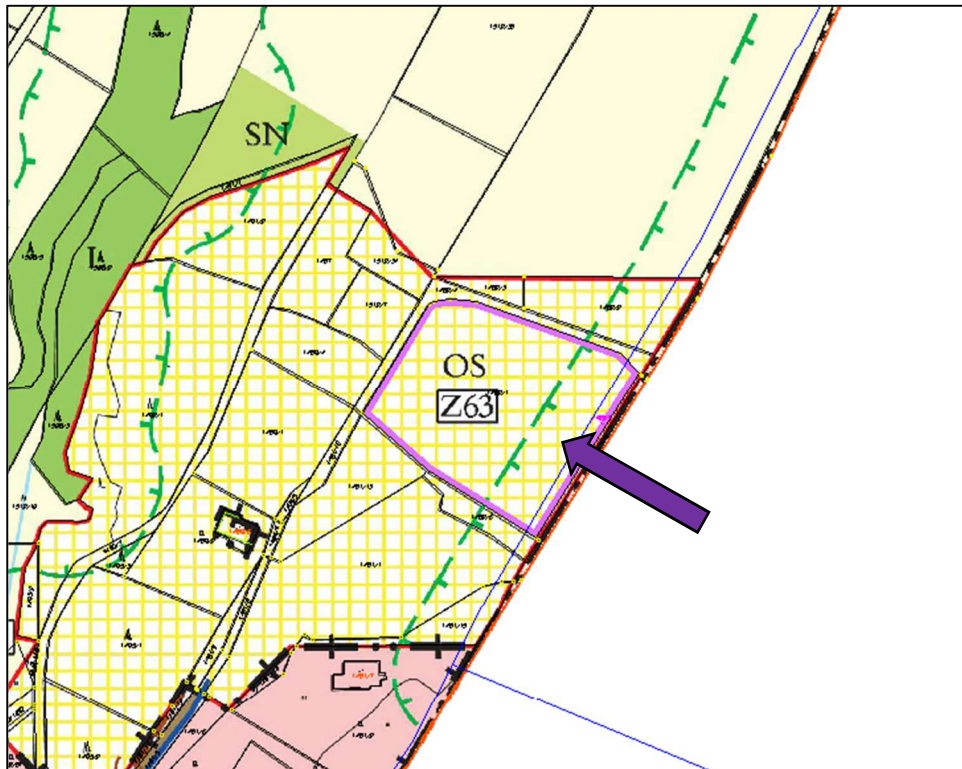
Z uvedeného důvodu nelze celý pozemek plnohodnotně využívat pro rodinné bydlení.

S ohledem na výše uvedené se doporučuje zahrnout podnět č. 5 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, ale pouze část o velikosti 580 m<sup>2</sup>, která není dotčena níže uvedenými limity (viz. červeně zákres), a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území a má zajištěnou dopravní dostupnost a napojení na stávající inženýrské sítě. Ovšem z hlediska ochrany zemědělské půdního fondu se jedná o hodnotnou půdu I. třídy ochrany.

#### Podnět č. 6:

Provéřít podnět na změnu využití části pozemku parc. č. 1482/1 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti cca 1 260 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):



Zákres dle požadavku navrhovatele podnětu:



#### Vyhodnocení podnětu č. 6:

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje Vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Pozemek se nachází v zastavitelné ploše občanského vybavení – sportovní zařízení (OS). V současné době není výstavba uvedeného záměru možná.

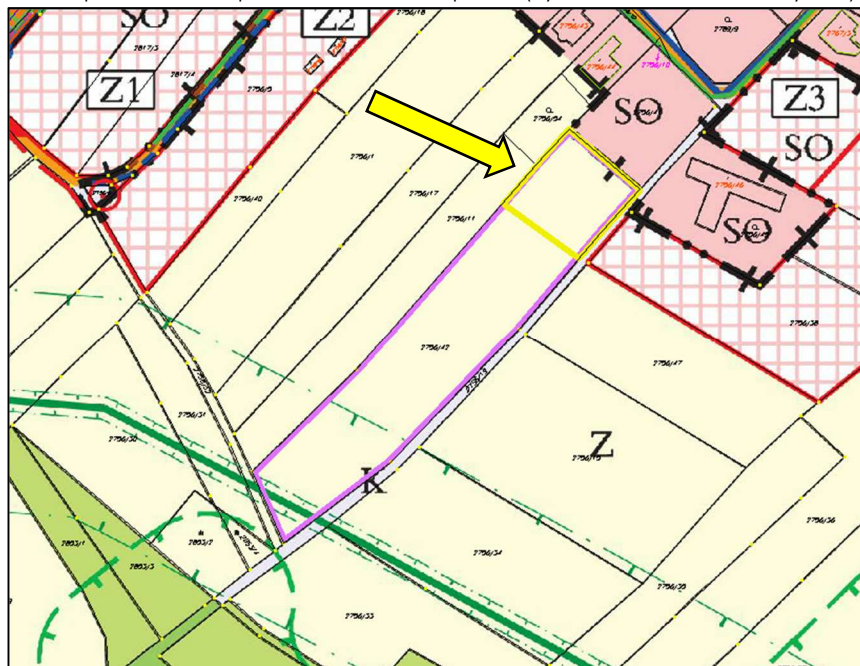
Jedna se o požadavek týkající se pouze změny funkčního využití již vymezené zastavitelné plochy. Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedené parcely nemají přiřazenou bonitovanou půdně ekologickou jednotku (BPEJ), dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

S ohledem na výše uvedené se **doporučuje** zahrnout podnět č. 6 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice a prověřit možnost funkčního využití uvedené části pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území a má zajištěnou dopravní dostupnost a napojení na stávající inženýrské sítě.

**Podnět č. 7:**

Provéřít podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2756/42 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 5 714 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 7:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje Vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedená parcela je zařazena do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zahrnutím plochy do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku. Jedná se však o plochu, která nenavazuje na zastavěné území obce či která by doplňovala stávající či již navrženou zástavbu, na kterou by přímo navazovala. V rámci urbanistické koncepce by měly být zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně

zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Jedním s požadavků na rozvoj území obce pak patří i vymezit nezastavitelné území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Rovněž také dochází k rozšiřování zástavby do volné honové soustavy, což je vnímáno jako porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán navrhuje v jiných částech obce dostatek zastavitelných ploch, kde jsou vhodnější podmínky pro výstavbu. Jen samotné vlastnictví pozemku nezakládá jeho vlastníku právo na jeho zastavitelnost. Navrhovatel jakožto majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

Pozemek je možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, rovněž jsou dostupné ze stávající místní komunikace ul. Vrablovec. Zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro výstavbu by vzhledem k její poloze nepředstavovalo výraznější investice do veřejné infrastruktury. Navazují na zastavěné území obce a sousedí s vymezenou zastavitelnou plochu 1/Z4.

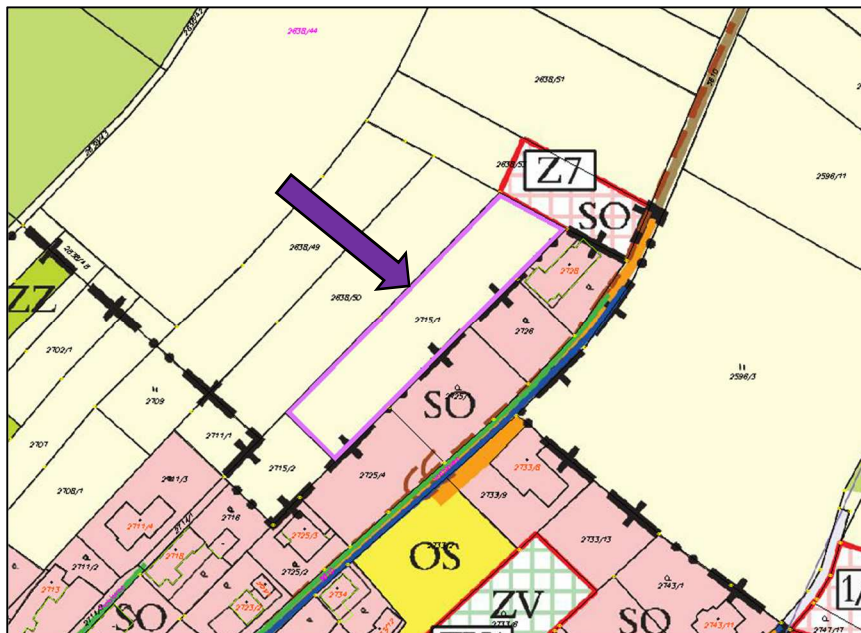
Do uvedeného pozemku zasahuje vedení VTL plynovodu včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma.

S ohledem na výše uvedené se **doporučuje** zahrnout podnět č. 7 do změny č. 2 územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití pouze části tohoto pozemku (viz. žlutě označeno) o velikosti cca 1 200 m<sup>2</sup>, a to vzhledem k jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce.

**Podnět č. 8:**

Provéřít podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2714/1 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 5 714 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 8:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětů na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území neurbanizovaném, v ploše zemědělské (Z). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pastevní chov dobytka. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedená parcela je zařazena do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zahrnutím plochy do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku. Jedná se však o plochu, která nenavazuje na zastavěné území obce či která by doplňovala stávající či již navrženou zástavbu, na kterou by přímo navazovala. V rámci urbanistické koncepce by měly být zastavitelné plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny. Jedním s požadavků na rozvoj území obce pak patří

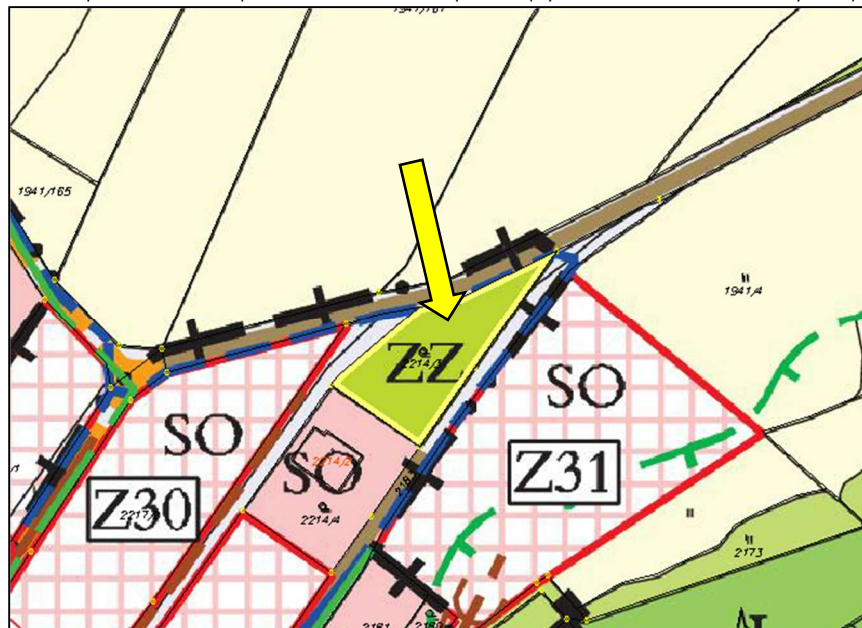
i vymezit nezastavitelné území s ohledem na ochranu krajiny a přírody, zachování a doplnění prvků ÚSES, plochy zemědělské intenzivní i extenzivní výroby. Pokud bude pro nezemědělské využití zabírána zemědělská půda mimo současně zastavěné území obce, respektovat územní organizaci zemědělské výroby, nenarušit síť zemědělských komunikací, zachovat funkčnost meliorací a odnímat jen nejnutnější plochy. Rovněž také dochází k rozšiřování zástavby do volné honové soustavy, což je vnímáno jako porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán navrhuje v jiných částech obce dostatek zastavitelných ploch, kde jsou vhodnější podmínky pro výstavbu. Jen samotné vlastnictví pozemku nezakládá jeho vlastníku právo na jeho zastavitelnost. Navrhovatel jakožto majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

Pozemek však není možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, nejsou dostupné ze stávající místní komunikace ul. Vrablovec. Zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy pro výstavbu by vzhledem k její poloze představovalo výraznější investice do veřejné infrastruktury. Navazují na zastavěné území obce a sousedí s vymezenou zastavitelnou plochu Z7. S ohledem na výše uvedené se nedoporučuje zahrnout podnět č. 8 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a neprověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem k jeho rozsahu a poloze vzhledem k zastavěnému území obce a nemožnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

**Podnět č. 9:**

Provéřít podnět na změnu využití pozemku parc. č. 2214/32 v katastrálním území Ludgeřovice o velikosti 746 m<sup>2</sup> do plochy smíšené obytné (SO) umožňující rodinnou zástavbu.

Zákres požadavku do platného územního plánu (výkres B.1 Koordinační výkres):

**Vyhodnocení podnětu č. 9:**

Základním výchozím podkladem pro posouzení podnětu na změnu územního plánu je závazná územně plánovací dokumentace – Politika územního rozvoje ČR, kterou schvaluje vláda ČR (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) a platný územní plán Ludgeřovice.

Pořizovatel při posuzování jednotlivých podnětů postupuje podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ludgeřovice vyplývá, že od vydání územního plánu došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení o 17,41 ha (z celkových 61,11 ha) z důvodu již realizované výstavby. Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení vymezené ve změně č. 1 je 6,07 ha, což představuje pokles rozlohy ploch zastavitelných pro bydlení – celkem o 11,34 ha. Z údajů vyplývá, že převis nabídky zastavitelných ploch smíšených obytných vymezených Územním plánem Ludgeřovice a jeho Změnou č. 1 se blíží doporučenému 40% převisu nabídky.

Úkolem územního plánování je mj. prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na životní prostředí, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území urbanizovaném, v ploše zemědělské – zahrady (ZZ). Jedná se o plochu s možností hlavního využití pro zahrady se stavbami pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků - zastavěná plocha do 25 m<sup>2</sup>. Tzn., nyní zde výstavba rodinných domů možná není.

Z hlediska vlivu požadavku na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou vzhledem k tomu, že uvedená parcela je zařazena do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nedochází zde k rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zahrnutím plochy do zastavitelných ploch pro výstavbu by nedošlo k oddělení uceleného půdního bloku.

Uvedený pozemek navazuje na stávající zastavěné území obce včetně možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tzn., vzhledem k poloze pozemku by změna nepředstavovala investice do veřejné infrastruktury.

Pozemek se nachází ve vzdálenosti více než 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Do zastavitelné plochy by bylo z urbanistického hlediska možné uvažovat se zahrnutím pozemku v požadovaném rozsahu.

S ohledem na výše uvedené se **doporučuje** zahrnout podnět č. 9 do změny č. 2 Územního plánu Ludgeřovice, a prověřit možnost funkčního využití tohoto pozemku, a to vzhledem jeho rozsahu, s ohledem na uspokojení vnitřní potřeby (tzn. pro uspokojení místních obyvatel a vlastníků) a poptávky ze strany navrhovatele. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území a má zajištěnou dopravní dostupnost a z hlediska ochrany zemědělské půdního fondu se jedná o nejméně hodnotnou půdu V. třídy.

Kromě výše uvedených podnětů budou předmětem úprav územního plánu v rámci pořízení jeho změny č. 2 také další požadavky, které vycházejí z platných právních předpisů, územně plánovacích podkladů a nadřazené územně plánovací dokumentace.

Tzn., je potřeba:

1. Aktualizovat hranici zastavěného území obce.
2. Provéřit a uvést územní plán do souladu s požadavky stavebního zákona a příslušných prováděcích vyhlášek v aktuálním platném znění.
3. Provéřit a uvést územní plán do souladu s Politikou územního rozvoje ČR v aktuálním platném znění.
4. Provéřit a uvést územní plán do souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v aktuálním platném znění
5. Provéřit a uvést územní plán do souladu s Územně analytickými podklady ORP Hlučín, VI. úplná aktualizace 2024.
6. Provéřit zpracování případných další požadavků, které mohou vzejít z prověření a vyhodnocení aktuálních podmínek a možností v území při zpracovávání návrhu změny č. 2 územního plánu.
7. Respektovat koncepční rozvojové materiály Moravskoslezského kraje:

#### **ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

**Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje 2021**

[https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni\\_planovani/uap-msk-2021-5--uplna-aktualizace-8878/](https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni_planovani/uap-msk-2021-5--uplna-aktualizace-8878/)

**Územní studie Vyhodnocení posouzení umístění záměrů velkých výškových, plošných a prostorových rozměrů v krajině Moravskoslezského kraje**

[https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni\\_planovani/01\\_textova-cast.pdf](https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni_planovani/01_textova-cast.pdf)

**Územní studie Sídlní struktura Moravskoslezského kraje 2024**

[https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni\\_planovani/struktura\\_osidleni\\_msk.pdf](https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni_planovani/struktura_osidleni_msk.pdf)

**Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje**

[https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni\\_planovani/cilove-charakteristiky-krajiny-moravskoslezskeho-kraje-2013-2115/](https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni_planovani/cilove-charakteristiky-krajiny-moravskoslezskeho-kraje-2013-2115/)

**Územní studie Zadržení vody v krajině na území Moravskoslezského kraje**

[https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni\\_planovani/zadrzeni-vody-v-krajine-na-uzemi-moravskoslezskeho-kraje-2022-15099/](https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni_planovani/zadrzeni-vody-v-krajine-na-uzemi-moravskoslezskeho-kraje-2022-15099/)

#### **DOPRAVA**

**Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Moravskoslezského kraje** schválena usnesením zastupitelstva kraje č. 12/1247 dne 8. června 2023

[https://www.stavbycyklo.cz/exe/file/f6f2f407463653b48ae1cbd61.pdf/cyklokoncepce%20MSK\\_uplna\\_textova\\_zprava.pdf](https://www.stavbycyklo.cz/exe/file/f6f2f407463653b48ae1cbd61.pdf/cyklokoncepce%20MSK_uplna_textova_zprava.pdf)

**Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje** schválena usnesením zastupitelstva kraje č. 24/2096 dne 26. června 2008

[https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni\\_ruch/koncepce-rozvoje-cyklisticke-dopravy-v-moravskoslezskem-kraji-cyklovize-2030-16514/](https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni_ruch/koncepce-rozvoje-cyklisticke-dopravy-v-moravskoslezskem-kraji-cyklovize-2030-16514/)

#### **PŘÍRODA A KRAJINA**

**Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny** schválena usnesením zastupitelstva kraje č. 5/298/1 dne 23. června 2005

[https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni\\_prostredi/koncepce-strategie-ochrany-prirody-a-krajiny-5557/](https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni_prostredi/koncepce-strategie-ochrany-prirody-a-krajiny-5557/)

**Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území Moravskoslezského kraje** schválen zastupitelstvem v září 2004 včetně Aktualizací rozvoje vodovodů a kanalizací území Moravskoslezského kraje

[https://www.msk.cz/temata/zivotni\\_prostredi/prvkuk.html](https://www.msk.cz/temata/zivotni_prostredi/prvkuk.html)

**Programu zlepšování kvality ovzduší zóna Moravskoslezsko CZ08Z: Aktualizace 2020**

[https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni\\_prostredi/program-zlepsovani-kvality-ovzdusi-zona-moravskoslezsko---cz08z-5356/](https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni_prostredi/program-zlepsovani-kvality-ovzdusi-zona-moravskoslezsko---cz08z-5356/)

**Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje** vzato na vědomí radou kraje dne 20. 5. 2004 včetně Vyhodnocení naplňování Územní energetické koncepce (říjen 2016)

[https://www.msk.cz/cs/temata/chytry\\_region/uzemni-energeticka-koncepce-9260/](https://www.msk.cz/cs/temata/chytry_region/uzemni-energeticka-koncepce-9260/)

**Koncepce rozvoje zemědělství a venkova Moravskoslezského kraje** Ekotoxa Opava, s.r.o.

[https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni\\_prostredi/koncepce-rozvoje-zemedelstvi-a-venkova-moravskoslezskeho-kraje-5527/](https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni_prostredi/koncepce-rozvoje-zemedelstvi-a-venkova-moravskoslezskeho-kraje-5527/)

**Krajský akční plán pro oblast ochrany ovzduší – KAPOOO**

[https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni\\_prostredi/krajsky-akcni-plan-pro-oblast-ochrany-ovzdusi--kapooo-10409/](https://www.msk.cz/cs/temata/zivotni_prostredi/krajsky-akcni-plan-pro-oblast-ochrany-ovzdusi--kapooo-10409/)

**Plán oblasti povodí Odry** schválen Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 14.10.2009, závazná část vydána nařízením MSK č. 1/2010 ze dne 2. 6. 2010

<http://www.pod.cz/plan-oblasti-povodi-Odry/>

**Plán oblasti povodí Moravy pro správní obvod Moravskoslezského kraje** závazná část vydána nařízením MSK č. 1/2010 ze dne 2. 6. 2010

<http://www.pmo.cz/pop/2009/morava/end/index.html>

**Akční plány ke strategickým hlukovým mapám – aktualizace 2020**

[https://www.msk.cz/assets/temata/doprava/akcni\\_hlukovy\\_plan\\_aglomerace\\_ostrava\\_2020.pdf](https://www.msk.cz/assets/temata/doprava/akcni_hlukovy_plan_aglomerace_ostrava_2020.pdf)

## **REGIONÁLNÍ ROZVOJ**

**Strategie rozvoje kraje Moravskoslezského kraje 2019 – 2027**

Agentura pro regionální rozvoj, a.s., Na Jízdárně 7, 702 00 Ostrava

[https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni\\_ruch/strategie-rozvoje-moravskoslezskeho-kraje-2019\\_2027-1291/](https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni_ruch/strategie-rozvoje-moravskoslezskeho-kraje-2019_2027-1291/)

**Strategie řízení cestovního ruchu Moravskoslezského kraje 2021 – 2025**

Agentura pro regionální rozvoj, a.s., Na Jízdárně 7, 702 00 Ostrava

[https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni\\_ruch/aktualizace-strategie-rizeni-cestovniho-ruchu-v-moravskoslezskem-kraji-2941/](https://www.msk.cz/cs/temata/cestovni_ruch/aktualizace-strategie-rizeni-cestovniho-ruchu-v-moravskoslezskem-kraji-2941/)

## **SOCIÁLNÍ PÉČE**

**Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji**

<https://www.msk.cz/cs/temata/socialni/strednedoby-plan-rozvoje-socialnich-sluzeb-v-moravskoslezskem-kraji-11011/>

**G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Ludgeřovice nevyplynuly návrhy na aktualizaci ZÚR ani PÚR.

## ZÁVĚR

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, proto je součástí této Zprávy návrh zadání změny územního plánu, tzn. zadání změny (viz. kapitola F).

Tento návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ludgeřovice bude podle ust. § 107 odst. 1 a 3 a ust. § 88 až 90 stavebního zákona, před jeho předložením ke schválení Zastupitelstvu obce ve smyslu § 107 odst. 3 a ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona, zveřejněn dle ust. § 88 stavebního zákona a zaslán dotčeným orgánům podle téhož ust. odst. 1 stavebního zákona, a odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tj. dále sousedním obcím, krajskému úřadu a dle ust. § 88 odst. 2 stavebního zákona i obci, pro kterou je zpráva zpracována pro zveřejnění na úřední desce. Do 30 dnů ode dne doručení oznámení podle ust. § 88 odst. 1 stavebního zákona mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své vyjádření a každý podněty. Do 20 dnů od obdržení návrhu doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Příslušný úřad uplatní u pořizovatele stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle ust. § 89 odst. 2 uvede, zda má být jejich návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu. Tyto požadavky nesmí vyžadovat podrobnosti náležející svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Návrh Zprávy o uplatňování bude zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bude oznámeno veřejnou vyhláškou, která bude po dobu 15 dnů vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Hlučín a Obecního úřadu Ludgeřovice.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ludgeřovice bude rovněž zveřejněn na webových stránkách [www.hlucin.cz](http://www.hlucin.cz) a [www.ludgeřovice.cz](http://www.ludgeřovice.cz).

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ludgeřovice doplněný a upravený na základě projednávání bude předložen Zastupitelstvu obce Ludgeřovice ke schválení ve smyslu § 107 odst. 3 a ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona.