

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BABICE



## TEXTOVÁ ČÁST

**NÁVRH  
PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ  
A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

listopad 2025

**ZADAVATEL:**

OBEC BABICE  
Babice č. 65  
785 01 Šternberk

**POŘIZOVATEL:**

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠTERNBERK  
Odbor výstavby  
Horní náměstí 16  
785 01 Šternberk

**ZHOTOVITEL:**

ing. arch. Irena Čehovská  
Atelier „R“, Wellnerova 14  
779 00 OLOMOUC

Urbanismus a koordinace:

ing.arch.Irena ČEHOVSKÁ  
vedoucí projektant

Spolupráce, digitální zpracování:

ing.arch.Viktor Čehovský

## **II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP BABICE**

### **II. A TEXTOVÁ ČÁST**

A. STRUČNÝPOPOPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3 ÚP BABICE	4
B. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	4
C. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKYDOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
D. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	5
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ	12
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	14
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	14
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ	14
PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	14
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122, ODS. 3	14
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	21
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	21
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	22
M. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	25

#### **PŘÍLOHA Č. 1**

#### **TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

(SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA K ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP BABICE)

### **II.B. GRAFICKÁ ČÁST**

4. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
5. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50000
6. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP BABICE

*Kapitola bude doplněna po projednání Změny č. 3.*

## B. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 3 ÚP Babice byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 38 a § 39 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění.

Zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví byly stanoveny v platném územním plánu a zůstávají beze změny.

Stanovená koncepce vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj na správním území obce Babice.

V souladu s § 39 byla prověřena a posouzena potřeba změn v území a pro tyto změny byly navrženy a stanoveny podmínky pro jejich provedení.

Změna nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

Změna nevymezuje žádné plochy k asanaci, rekonstrukci a rekultivaci.

Změna nenavrhuje změny v území, které by bylo nutné posuzovat z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

Změna je vyhotovena v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

## C. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.1. Změna územního plánu je **v souladu s požadavky jiných právních předpisů**. Žádná z navržených změn není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.

### C.2. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Požadavky na obranu státu jsou v návrhu Změny č. 3 ÚP Babice respektovány a zapracovány.

a) Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Újezd u Uničova**, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

- Ve vymezeném území **do 10 km** od stanoviště lze povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), **fotovoltaických elektráren, staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50kW**, vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

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

základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

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

**b)** Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován **z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb** (dle ÚAP jev 119.).

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

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

## **D. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Zpracování Změny č. 3 je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále jen „PÚR ČR“), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Změn č. 9 a 8 s účinností od 1.října 2025.

**Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 3 ÚP Babice tyto skutečnosti a požadavky:**

#### **D.1.1. Republikové priority a jejich zohlednění ve Změně č.3 ÚP**

Změna č. 3 ÚP Babice respektuje definované priority územního plánování:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického asociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Priorita je naplněna stanovenou koncepcí rozvoje území obce Babice, ochranou a rozvojem hodnot jejího území. Zastavitelné plochy pro bydlení a technickou infrastrukturu jsou navrženy v souladu s ochranou a rozvojem stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

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

Návrh zastavitelných ploch ve Změně č. 3 negativně neovlivní zemědělskou funkci krajiny, jsou zachovány možnosti rozvoje primárního sektoru. Koncepce krajiny zohledňuje ochranu lesních porostů, vodních ploch i zemědělské půdy pro zachování ekologických funkcí krajiny. Změnou č. 3 byly provedeny drobné úpravy lokálních prvků ÚSES v souladu s pozemky

vymezenými ve schválených Komplexních pozemkových úpravách, a s ohledem na výsadbu realizovanou v uplynulém období.

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

V současné době se na území obce lokality přispívající k sociální segregaci nevyskytují, změna územního plánu nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit.

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

Rozvoj byl navržen na základě požadavků obce a jejích občanů. Změna č. 3 zohlednila jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení je komplexní a vytváří podmínky pro zachování kvality života obyvatel.

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

Tato priorita se nedotýká zpracování Změny č. 3.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.*

V územním plánu i Změně č. 3 jsou tyto požadavky v obecné rovině respektovány.

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

V územním plánu a jeho změně č.3 jsou tyto požadavky v obecné rovině respektovány.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č. 3 vytváří předpoklady pro využití tzv. brownfields, zastavitelné plochy Z.20 a Z.21 jsou vymezeny na území bývalé asfaltovny.

*(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.*

Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.

*V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č. 3 vymezením ploch smíšených krajinných umožňuje vyšší rozmanitost krajinných prvků v rámci zemědělské krajiny a podporuje zvyšování ekologické stability území. Rozšíření areálu recyklačního střediska na zastavitelných plochách Z. 20 a Z. 21 je podmíněno zpracováním územní studie, kde zachování krajinného rázu je jednou z podmínek změny využití dotčených pozemků.

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

*prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č. 3 není ohrožena migrační propustnost krajiny, koncepce řešení zachovává systém účelových komunikací a podporuje obnovení polních cest v nezastavěném území.

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

Změna č. 3 respektuje plochy veřejně přístupné zeleně a zachovává souvislé plochy nezastavěného území i prostupnost krajiny.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.*

Změna č. 3 územně stabilizuje stávající cyklostezky, podél železniční trati je navrženo propojení z obce Krakovičky do Babic.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Změna č. 3 v plném rozsahu respektuje koncepci dopravní a technické infrastruktury založenou územním plánem.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).*

Pro nově navrhované rozvojové plochy je využito stávající dopravní infrastruktury.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Řešením nedochází ke zhoršení imisních limitů. Plochy výroby a skladování jsou v obci omezené a s ohledem na své umístění nezatěžují negativně životní prostředí a okolní plochy bydlení.

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

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 3 vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a stanovuje podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody. Je umožněna výstavba protipovodňových a protierozních opatření v nezastavěném území.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3. Na území obce nejsou stanovena záplavová území.

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

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

Změnou č. 3 je zachována koncepce veřejné infrastruktury a její pozice vůči sídelní struktuře a vazby na okolní obce.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků.

Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Změna č. 3 respektuje územním plánem navrženou koncepci veřejné infrastruktury, zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 3 jsou navrženy s ohledem na možnost jejich napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

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

Charakteristika území s jasně definovanou dopravní sítí neumožňuje výraznější zásah do koncepce veřejné dopravy obce. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko územního plánu. V současné době je intenzita veřejné dopravy dostačující. Pěší a cyklistická doprava je na území stabilizovaná, změna č.3 doplňuje propojení od Krakořic.

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



*v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.*

Požadavek řešil již územní plán Babice. Změna č.3 na této koncepci nic nemění.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.*

Požadavek řeší Změna č.3 stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují využívání fotovoltaických panelů umístěných na budovách a rovněž nevytváří žádné překážky využívání tepelných zemních čerpadel.

## **D.1.2.**

Z hlediska sídelní struktury řešené území nespadá mezi vyšší ani střední centra osídlení.

## **D.1.3. Specifické oblasti**

### **D.1.3.1.**

Řešené území je součástí **Specifické oblasti SOB9**, území celostátního významu, ve kterém se projevuje problém ohrožení území suchem.

#### *Úkoly pro územní plánování:*

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:*

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Změna č. 3 vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností. Dle aktuálního stavu dotčeného krajinného prostoru a přírodních charakteristik se jedná o opatření pro podporu krajinného rázu, ochranu přírody jako celek a naplnění hlavních funkcí krajiny či zhodnocení daného potenciálu jako:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny
- zajištění příznivého působení na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové vymezení
- ochrana a obnova potenciálních stanovišť krajinné i sídelní zeleně

### **D.1.3.2.**

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu byla pořízena z podnětu Ministerstva průmyslu a obchodu mimořádná Změna č. 9 PÚR ČR, jejímž předmětem je vymezení dvou nových specifických oblastí na území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů:

**Specifická oblast SOB10** vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

**Specifická oblast SOB11** vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Obě nové specifické oblasti zahrnují celé správní území obce Babice.

Na úkoly pro územní plánování, stanovené pro tyto specifické oblasti, adekvátně reaguje již Změna č. 3 – umožňuje umisťovat fotovoltaiku na budovy (s ohledem na okolní zástavbu) a v ploše technické infrastruktury (TU) a zamezuje umisťovat fotovoltaiku volně v krajině.

Podklady MPO a MŽP pro vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie dosud nebyly zpracovány a nelze je tedy v územním plánu zohlednit. V rámci navazující územně plánovací činnosti MMR ČR, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí a za podmínky platnosti příslušné právní úpravy, bude možné prověřit na území obce umístění dalších obnovitelných zdrojů energie.

## **D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

Územní rozvojový plán (dále ÚRP) rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024.

Správní území obce není dotčeno vymezením zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů dle ÚRP.

ÚP Babice a jeho Změna č. 3 jsou v souladu s územním rozvojovým plánem.

## **D.3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **D.3.1.**

Území obce Babice je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje (dále ZÚR OK).

ZÚR OK byly vydány usnesením č. UZ/21/32/2008 ze dne 22. 2. 2008 opatřením obecné povahy pod č. j. KUOK/8832/2008/OSR-1/274 (účinnost 28. 3. 2008), Aktualizace č. 1 ZÚR OK usnesením č. UZ/19/44/2011 ze dne 22. 4. 2011 OOP pod č. j. KUOK 28400/2011 (účinnost 14. 7. 2011), Aktualizace č. 2b ZÚR OK usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24. 4. 2017 OOP pod č. j. KUOK 41993/2017 (účinnost 19. 5. 2017), Aktualizace č. 3 usnesením UZ/14/43/2019 ze dne 25. 2. 2019 OOP pod č. j. KUOK 24792/2019 (účinnost 19. 3. 2019), Aktualizace č. 2a usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23. 9. 2019 OOP pod č. j. KUOK 104377/2019 (účinnost 15. 11. 2019), Aktualizace č. 4 usnesením č. UZ/7/81/2021 ze dne 13. 12. 2021 OOP pod č. j. KUOK 123647/2021 (účinnost 27. 1. 2022) a Aktualizace č. 5 ZÚR OK usnesením č. UZ/11/92/2022 ze dne 26. 9. 2022 OOP pod č. j. KUOK 103281/2022 (účinnost 22. 10. 2022).

Z nadřazené dokumentace **ZÚR OK** vyplývají pro řešené území požadavky obecného

charakteru i územní požadavky, které jsou v územním plánu Babice řešeny, zohledněny a upřesněny v podrobnosti územního plánu, a to jak v grafické, tak textové části.  
Změna č. 3 je vzhledem ke svému charakteru a rozsahu v souladu se ZÚR OK.

#### **D.3.2.**

Změna č.3 je zpracována v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje a dalšími požadavky ZÚR OK na řešení územně plánovací dokumentace obcí a jejich koordinaci formulovanými v obecné formě v jednotlivých kapitolách ZÚR OK. Tyto priority jsou uplatněny v rámci platného územního plánu a konkrétní průmět jejich uplatnění se promítá v příslušných částech textu odůvodnění, které se danou problematikou zabývají.

#### **D.3.3.**

ZÚR OK dále vymezují **specifické oblasti** pro území Olomouckého kraje, ve kterém se projevují problémy v hospodářském rozvoji a sociální soudržnosti obyvatel území (zejména vysoká míra nezaměstnanosti, nevyvážená vzdělanostní struktura, nízká úroveň mezd a omezená mobilita obyvatel za prací). Význam problémů těchto oblastí přesahuje hranice uvedených obcí a ovlivňuje vyvážený udržitelný rozvoj zejména okrajových částí Olomouckého kraje s přesahem vlivů i do sousedních krajů. Babice jako obec příslušející k ORP Šternberk spadá do **Specifické oblasti SOB-k2** situované při východní hranici Olomouckého kraje.

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

a) přiměřenou lokalizaci zastavitelných ploch pro bydlení;

– *řešeno v územním plánu,*

*Změna č. 3 respektuje koncepci rozvoje, byly vyhodnoceny již realizované stavby rodinných domů v uplynulém období, návrh ploch bydlení venkovské je doplněn záměrem na ploše Z.19.*

b) zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury;

– *z hlediska dopravní infrastruktury byla v uplynulém období na katastru Babic dokončena modernizace a elektrizace stávající železniční trati č.290 Olomouc-Uničov-Šumperk, byla upřesněna přeložka jihozápadního obchvatu silnice II/444 města Šternberka, záměr nezasahuje na území Babic*

– *z hlediska technické infrastruktury řešeno v územním plánu: koncepce kanalizace a zásobení vodou, návrh koridoru nadmístního významu pro elektrické dvojité vedení VVN 110 kV Šternberk-Moravský Beroun*

c) územní předpoklady pro rozvoj podnikatelských aktivit, rekreace a cestovního ruchu, ekologického zemědělství a tradičních řemesel vymezením vhodných rozvojových území a pravidel pro umísťování těchto aktivit v obcích i v krajině v koordinaci s ochranou přírody a krajiny;

– *řešeno v územním plánu, nedotýká zpracování Změny č. 3.*

#### **D.3.4. ÚSES**

V řešeném území nejsou vymezeny prvky ÚSES nadmístního významu.

#### **D.3.5. Kulturní a civilizační hodnoty**

Řešené území přináší k vymezené kulturní krajinné oblasti **Svahy Nízkého Jeseníku (KKO9).**

*Změna č. 3 respektuje krajinné hodnoty a zásady pro jejich ochranu.*

#### **D.3.6.**

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

–v koncepci řešení územního plánu Babice včetně Změny č. 3 jsou respektovány zásady cílových charakteristik krajiny Hané, návrh zachovává charakter otevřené kulturní venkovské krajiny.

#### D.4. Koncepční rozvojové materiály Olomouckého kraje

Koncepční materiály, vztahující se k řešení Změny č. 3 jsou respektovány.

Jedná se zejména o dokumenty:

Strategie rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje 2021 - 2027 s výhledem do roku 2030

Územní generel dopravy silnic II. a III.

Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 - KKO12 na území Olomouckého kraje

Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Olomouckého kraje

Územní studie krajiny pro území Olomouckého kraje, včetně návrhu opatření v souvislosti s adaptací na změny klimatu

Územní studie rozvoje cyklistické dopravy v Olomouckém kraji

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje

Plán odpadového hospodářství Olomouckého kraje

Program zlepšování kvality ovzduší zóna Střední Morava – CZ07: Aktualizace 2020

Národní program snižování emisí České republiky včetně aktualizace

Střednědobá strategie zlepšení kvality ovzduší v ČR

Studie ochrany před povodněmi na území Olomouckého kraje

Národní plán povodí Dunaje

Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje

Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021 – 2027

#### E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 3 územního plánu Babice je pořizována zkráceným postupem na základě „Zprávy č. 2 o uplatňování územního plánu Babice za období 11/2025 – 12/2024“, zpracované stavebním odborem Městského úřadu Šternberk.

Cílem pořízení Změny č. 3 územního plánu ÚP Babice je prověřit soulad územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a aktuálními požadavky stavebního zákona a dále prověřit uplatněných požadavků na prověření funkčních změn ze strany veřejnosti i obce.

Nedílnou součástí Změny č.3 je převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy v požadovaném rozsahu celého správního území obce Babice. Řešením změny územního plánu jsou nově popsány podmínky jednotlivých ploch s aktualizovanými názvy a jejich popisem. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití respektují principy vyjádřené ve stávajícím územním plánu a aktuálně využívají možnosti dané standardizací dle nového stavebního zákona.

Požadavky a připomínky právnických a fyzických osob, které byly shromážděny obcí a pořizovatelem a jsou obsažené ve schváleném Zadání, zpracovatel v rámci doplňujících průzkumů a rozborů prověřil, vyhodnotil a podle možností a konzultací s objednatelem zařadil do návrhu Změny č. 3 ÚP Babice.

- **Pozemky parc. č. 50/3 a 54 v k. ú. Babice u Šternberka** (o celkové výměře 2632 m<sup>2</sup>) – změnou územního plánu bude prověřena vhodnost a účelnost zařazení pozemků, které jsou dle platného ÚP součástí plochy přírodní NP v nezastavěném území, do ploch bydlení za účelem výstavby rodinného domu.  
- pro pozemek p. č. 50/3 je vymezena zastavitelná plocha **Z.19** s funkcí bydlení venkovské (BV), pro pozemek p.č. 54 vedený v KN v kultuře zahrada je vymezena plocha s funkcí zeleň zahradní a sadová (ZZ) jako plocha stabilizovaná mimo zastavěné území

- **Pozemky parc. č. 340/2, 382/1, 382/2, 1842, 1839, 1840, 1841 a 372/1v k. ú. Babice u Šternberka** (o celkové výměře 34243 m<sup>2</sup>).

Pozemky parc. č. 340/2 a 382/2 v k. ú. Babice u Šternberka jsou dle platného územního plánu součástí plochy „NP“ – plocha přírodní, v nezastavěném území; pozemek parc. č. 382/1 je dle platného ÚP součástí plochy „NP“ – plocha zemědělská, v nezastavěném území; pozemek parc. č. 1842 je dle platného ÚP součástí plochy „ZS“ – plocha zeleně soukromé a vyhrazené a pozemky parc. č. 1839, 1840, 1841 a 372/1 jsou součástí plochy „VX“ - plocha výroby a skladování se specifickým využitím.

V rámci řešení změny ÚP bude prověřen skutečný způsob využití předmětných pozemků – u pozemků parc. č. 340/2, 382/1 a 382/2 zejména jejich účelné vymezení v územním plánu v rámci ploch nezastavěného území „NP“ a „NZ“

a u pozemku parc. č. 1842 vymezení v rámci plochy zeleně soukromé a vyhrazené „ZS“ s ohledem na skutečný způsob využívání pozemků.

- *pozemky p. č. 372/1, 1839, 1840 jsou společně zahrnuty do stabilizovaných ploch nakládání s odpady (TO)*

- *pozemky p. č. 1841 a 1842 jsou zahrnuty do stabilizovaných ploch nakládání s odpady (TO) s tím, že po obvodu bude vyčleněna plocha pro ochranný val s funkcí zeleň ochranná a izolační (ZO)*

- *pro pozemek p. č. 340/2 je vymezena zastavitelná plocha **Z.20** s funkcí nakládání s odpady (TO)*

- *pro pozemek p. č. 382/1 je vymezena zastavitelná plocha **Z.21** s funkcí nakládání s odpady (TO) a zeleň ochranná a izolační (ZO)*

- *pro pozemek p. č. 382/2 je vymezena zastavitelná plocha **Z.21** s funkcí nakládání s odpady (TO) a zeleň ochranná a izolační (ZO), část parcely podél břehu rybníka vyčleněna jako stabilizovaná plocha s funkcí zeleň krajinná (ZK)*

- Část pozemku parc. č. 1260/1 v k. ú. Babice u Šternberka podél pozemku parc. č. 40, o výměře 41 m<sup>2</sup> – změnou územního plánu bude prověřena vhodnost a účelnost zařazení této části pozemku, která je dle platného ÚP součástí plochy veřejného prostranství PV, do ploch bydlení, s ohledem na skutečný způsob využití předmětné části pozemku.

- *pro část pozemku p. č. 40 o výměře 41 je vymezena stabilizovaná plocha s funkcí bydlení venkovské (BV)*

- **Cyklostezka Krakořice – Babice** – změnou územního plánu bude prověřena vhodnost a účelnost úpravy / doplnění regulativů ploch NZ – plochy zemědělské a NP – plochy přírodní dotčených záměrem tak, aby bylo možno cyklostezku v dotčeném území realizovat.

- *pro trasu cyklostezky je vymezena změna v krajině **K.5** s funkcí veřejná prostranství všeobecná (PU)*

- **Realizace protipovodňových a protierozních opatření** – změnou územního plánu bude prověřena možnost a účelnost doplnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených územním plánem na území celé obce tak, aby bylo možno realizovat protipovodňová a protierozní opatření.

- *upraveno dle požadavku*

Požadavky objednatele a pořizovatele na rozsah a obsah návrhu Změny č. 3 ÚP Babice, obsažené ve schváleném Zadání, jsou v plném rozsahu splněny a v dokumentaci zohledněny. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech změny územního plánu - viz následující kapitola I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

#### **F) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č.3 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

#### **G) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č.3 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

#### **H) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g) ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č.3 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

#### **I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE §122 ODS. 3**

Změna je pořizována nad celým rozsahem katastrálního území, nad aktuální katastrální mapou, která odráží změny v parcelaci.

Urbanistická koncepce rozvoje území založená v platné územně plánovací dokumentaci ÚP Babice není charakterem jednotlivých dílčích změn žádným zásadním způsobem měněna ani jinak narušena.

Veškeré úpravy textové části jsou přehledně zobrazeny v Příloze č. 1 tohoto Odůvodnění – „Text s vyznačením navrhovaných změn“, kde jsou rušené části textu přeškrtnuty, doplněné části jsou zvýrazněny kurzívou.

V rámci změny č. 3 ÚP Babice byly prověřeny a na základě výsledků prověření do dokumentace zařazeny jednotlivé podněty veřejnosti na dílčí změny.

Zhotovitel vyhodnotil všechny požadované změny v rámci doplňujících průzkumů a rozborů, kde byly navrhované záměry posouzeny zejména z hlediska celkové urbanistické koncepce ÚP Babice ve znění Změny č. 2, limitů využití území a vazeb na sousední území i aktuální nadřazené ÚPD a po konzultacích s objednatelem a pořizovatelem tyto požadavky zapracoval do návrhu Změny č. 3 ÚP Babice.

Změna č. 3 vymezuje zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce i jejího významu ve struktuře osídlení.

V rámci doplňujících průzkumů a prací na koncepci byly prověřeny jednak plochy z dosud platného územního plánu a jeho změn, jednak další záměry a požadavky uplatněné ve fázi

přípravy a zpracování Zadání Změny č. 3 územního plánu Babice. Nové požadavky nemohly být do návrhu zařazeny v celém rozsahu, zejména vzhledem ke kolizi některých záměrů s limity a hodnotami území.

### **I.1. Převod územního plánu do nového standardu**

Dokumentace je zpracována v souladu s aktuálním stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., podle § 59 „Jednotný standard“ a podle přílohy stavebního zákona č.8. „Obsah a struktura územního plánu“ a v souladu s příslušnými vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 157/2024 Sb. „o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu“.

Předmětem formální úpravy podle uvedených předpisů bylo následující:

#### **- Aktualizace názvů jevů a pojmů**

Ve všech kapitolách textu Územního plánu **abice** včetně Odůvodnění jsou použity názvy ploch s rozdílným způsobem využití a všechny názvy jevů navrhovaných územním plánem v souladu s novým standardem.

#### **- Přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití**

Je patrné zejména ve výkresech 2. Hlavní výkres a 4. Koordinační výkres.

V textu pak zejména v kapitole f) Podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **- Změna označování ploch navržených územním plánem**

V textu i grafické části územního plánu se doplňují tečky v řetězcích kódů označujících jevy územního plánu v souladu s vyhláškou a metodikou v platném znění.

#### **- Změna uspořádání kapitol textové části územního plánu a úprava názvů kapitol.**

#### **- Doplnění nových kapitol v souladu s požadavky legislativy.**

#### **- Změna grafického vyjádření jevů územního plánu**

Změnou č. 3 bylo v souladu s novým standardem změněno grafické zobrazení zejména těchto jevů územního plánu:

- řešené území
- zastavěné území
- zastavitelná plocha
- plochy s rozdílným způsobem využití
- vymezení prvků územního systému ekologické stability
- veřejně prospěšné stavby a opatření

#### **- Změna odevzdávané digitální formy územního plánu v souladu se standardním datovým modelem.**

### **I.2. Zdůvodnění aktualizace zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno v souladu s požadavky stavebního zákona. Bylo aktualizováno k 30. 10. 2025, doplňuje se vymezení zastavěného území na pozemcích, které již byly zastavěny.

### **I.3. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

Plocha **Z.19** Pod hrází  
bydlení venkovské (BV)

Zastavitelná plocha je vymezena na severním okraji zástavby sídla, při silnici III/44424. Pozemek stávající zahrady je zařazen na základě požadavku vlastníka. Parcela navazuje na zastavěné území. V ploše se předpokládá výstavba 1 RD. Plocha navazuje na stávající zástavbu stejné funkce, nedojde k narušení stanovené urbanistické koncepce. Dopravní obsluha z přilehlé komunikace, podmínkou je rozšířit plochy veřejného prostranství a zajistit potřebné rozhledové parametry pro bezpečný průjezd vozidel a pohyb cyklistů i pěších na silnici III/44424.

**Z.20** U obalovny I  
nakládání s odpady (TO)

**Z.21** U obalovny II  
nakládání s odpady (TO)

Plochy Z. 20 a Z. 21 jsou vymezeny za účelem rozšíření areálu recyklačního střediska stavebních sutí v Babicích u Šternberka, které je situováno v dominantní poloze východním směrem od intravilánu obce. Provozovna zabírá území bývalé asfaltovny.

Recyklační středisko je schválené zařízení, které se specializuje na sběr, výkup a využívání (úpravu) stavebních sutí a dalších odpadů, které vznikají při stavebních činnostech. Recyklované materiály lze následně využít ve stavební výrobě jako plnohodnotná náhrada přírodních materiálů, což přispívá ke snížení negativního vlivu stavební činnosti na životní prostředí - ke snižování množství odpadu ukládaného na skládky a ke zvýšení míry recyklace. Jedná se o službu, která je využívána okolními obcemi, obyvateli či podnikateli jak v regionu Šternberska, tak i případného vzdáleného okolí.

Změna využití pozemků je podmíněna zpracováním územní studie.

#### **I.4 Zdůvodnění změn z hlediska dopravní infrastruktury**

V uplynulém období byla na katastru Babic dokončena modernizace a elektrizace stávající železniční trati č. 290 Olomouc – Uničov - Šumperk, je zrušen koridor C01 pro rekonstrukci a modernizaci železniční trati č. 290. V důsledku úprav tělesa dráhy a výstavby železniční zastávky jsou zrušeny záměry D3 a D1.

Z důvodu realizace je vypuštěna stavba cyklostezky D2.

#### **I.5. Zdůvodnění vymezení změn v krajině**

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 3 aktualizuje v rozsahu a průběhu ploch kostry ÚSES, byly vypuštěny úseky některých prvků lokálních biocenter a biokoridorů, které již byly založeny.

Pro zvýšení ekologické stability řešeného území jsou vymezeny plochy smíšené krajinné (MU.o) s prioritou ochrany území před zátopami a erozí.

Rozšiřuje se síť cest pro pěší a cyklisty v krajině – propojení cyklostezky mezi obcemi Krakořice a Babice.

Rozsah a vymezení ploch změn v krajině:

##### **Plochy k založení nefunkčních prvků ÚSES nebo jejich částí**

###### **K.1 Kamenný rybník**

Založení části lokálního biocentra LBC 18

###### **K.2 Pod lesem**

Založení části lokálního biokoridoru LBK 27

###### **K.3 U Hraničního potoka I**

Založení části lokálního biokoridoru LBK 31a



#### K.4 U Hraničního potoka II

Založení části lokálního biokoridoru LBK 31b

#### Cesty v krajině

#### K.5 Cyklostezka z Krakovic do Babic

- propojení cyklostezky z Krakovic s místní komunikací v Babicích

### **I.6. Zdůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

#### I.6.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je součástí územního plánu „vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“).

Podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití jsou rozlišeny:

- a) **plochy stabilizované**, které se vymezují k ochraně stávajícího charakteru území, zejména jeho funkčního využití nebo prostorového uspořádání,
- b) **plochy návrhové**, které se vymezují pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území.

#### I.6.2. Typy ploch

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou změnou územního plánu uvedeny do souladu s metodikou Jednotného standardu. Pro stanovení územních podmínek je v územním plánu Babice využito 25 druhů ploch s rozdílným způsobem využití, jejich vymezením je určena základní struktura využívání území.

- **bydlení venkovské (BV)** – vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím a občanskou vybaveností pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel
- **bydlení hromadné (BH)** – vymezené zejména pro bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují pozemky bytových domů, doplněné občanskou vybaveností místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní dopravní a technická infrastruktura, zeleň a malé vodní plochy a toky
- **rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)** – zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit, součástí plochy mohou být pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky
- **rekreace na oddechových plochách (RO)** – zahrnuje pozemky přírodního charakteru pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití s minimalizací přípustných staveb, součástí mohou být pěší a cyklistické komunikace, malé vodní plochy a toky
- **občanské vybavení veřejné (OV)** – vymezené zejména pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. kulturní zařízení, zařízení samosprávy apod.)
- **občanské vybavení komerční (OK)** – vymezené pro stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti (např. administrativu, služby, ubytování či stravování, kulturu, zdravotnictví apod.)
- **občanské vybavení sport (OS)** – plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou hřiště, haly, plavecké bazény apod.
- **veřejná prostranství všeobecná (PU)** – s prostorotvornou a dopravní funkcí vymezená zejména pro zajištění pozemků ulic, návsí, významných komunikací obsluhujících sídlo a zaručující jeho prostupnost, s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších
- **zeleň zahradní a sadová (ZZ)** – vymezená pro zajištění pozemků hospodářsky či rekreačně využívané privátní zeleně, svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám, plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky

- **zeleň ochranná a izolační (ZO)** – vymezená pro zajištění pozemků s izolační a ochrannou funkcí v dané části území
- **zeleň sídelní ostatní (ZS)** – vymezená pro zajištění zeleně, pokud je potřeba stabilizovat její důležitou úlohu v sídle, na ploše nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky vegetace
- **zeleň krajinná (ZK)** – vymezená pro zajištění pozemků vegetace, která svým charakterem a skladbou odpovídá přírodě blízkému společenstvu s funkcí krajinnotvornou, půdoochrannou, ekostabilizační a retenční
- **smíšené obytné venkovské (SV)** – vymezené zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlen, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky
- **doprava silniční (DS)** – vymezená zejména pro silniční síť, která obsluhuje území a zaručuje jeho spojení s okolím, zahrnuje silniční pozemky II. a III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
- **doprava drážní (DD)** – plochy zahrnují stavby a zařízení kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace a součástí, které obsahují plochy a budovy provozní, pozemky doprovodné zeleně a nezbytná související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- **technická infrastruktura všeobecná (TU)** – vymezená zejména pro zajištění pozemků technických zařízení zajišťujících fungování technické infrastruktury v území
- **nakládání s odpady (TO)** – samostatně vymezené plochy areálů technické infrastruktury, zahrnující plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu
- **výroba lehká (VL)** – plochy zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu, skladování a výrobních služeb, včetně provozů a zařízení drobné výroby
- **výroba drobná a služby (VD)** – plochy zahrnují převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby s omezenou produkcí a služby výrobní i nevýrobní
- **výroba zemědělská a lesnická (VZ)** – vymezená zejména pro stavby zemědělské výroby například areály zemědělských služeb, zahradnictví, zpracování dřevní hmoty, zahradnictví apod.)
- **vodní a vodních toků (WT)** – vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních ploch a koryt vodních toků,
- **zemědělské všeobecné (AU)** – vymezené zejména pro zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability
- **lesní všeobecné (LU)** – vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkce lesa
- **přírodní všeobecné (NU)** – vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- **smíšené krajinné všeobecné (MU)** – vymezené zejména pro zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského i rekreačního využití a její ekologické stability.

### 1.6.3. Podmínky využití ploch

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se dle § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovuje:

a) **Hlavní využití**, tzn. záměry, pro které je plocha primárně určena; pro které je určeno převažující využití. V případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti krajiny, a to v souladu s ustanovením § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je napsáno, že územní plán „stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to účelné.

b) **Přípustné využití**, tzn. záměry, neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno. Výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití obsahuje zejména související, podmiňující či doplňující záměry k hlavnímu využití plochy (např. občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura apod.) a další záměry, které mají zajišťovat zlepšení podmínek využití předmětné plochy (např. protipovodňová opatření, záměry zlepšující podmínky pro rekreaci, trvalá vegetace apod.).

c) **Podmíněně přípustné využití**, tzn. záměry, které stejně jako přípustné využití neznemožní převažující hlavní využití a zároveň vyhoví stanoveným podmínkám.

d) **Nepřípustné využití**, tzn. záměry, které nesmějí být v plochách vymezovány či umísťovány. Výčet je taxativní a zahrnuje záměry, které svým funkčním využitím nebo prostorovým uspořádáním není v souladu s hlavním využitím plochy nebo s charakterem širšího území.

#### I.6.4. Zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3, stavebního zákona č. 283/2021Sb.ve znění pozdějších předpisů

##### **Fotovoltaika a další obnovitelné zdroje energie**

Obec Babice spadá do **specifické oblasti SOB 10 a SOB 11**, proto celé správní území obce bylo prověřeno z hlediska záměru pro využití obnovitelného zdroje energie.

Regulace obnovitelných zdrojů je Změnou č.3 v územním plánu Babice nastavena následujícím způsobem:

a) Zdroje energie umístěné na stavbách (fasádách či střechách) mohou být povolovány jako součásti staveb, a to na celém území obce.

b) V nezastavěném území lze podle § 122 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace výslovně nevyloučila umísťovat mj. veřejnou technickou infrastrukturu. Takovou infrastrukturou jsou dle § 10 odst. 1 písm. b) téhož zákona výroby a zdroje energie, včetně fotovoltaických elektráren.

Změna č. 3 stanovuje podmínky prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití podle § 122 odst. 3, stavebního zákona tak, aby bylo maximálně ochráněno nezastavěné území, přírodní a kulturní hodnoty území.

Z důvodu zamezení nevhodných zásahů do krajiny, zajištění ochrany přírody a krajiny, včetně krajinného rázu a ochrany zemědělského půdního fondu jsou v plochách AU, MU, LU, WU obnovitelné zdroje energie (tj. především fotovoltaické nebo větrné elektrárny) označeny jako nepřípustné,

Tyto podmínky byly stanoveny **v souladu s:**

- Evropskou úmluvou o krajině (Florence 2000).
- Naplňováním cílů a úkolů územního plánování, zejména v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel.

- Naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel.

- ZÚR OK stanovují podmínky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v souvislosti s prováděním změn v území pro vymezování ploch veřejné infrastruktury.

K zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot vymezují ZÚR OK cenná kulturně historicky významná území jako oblasti s přírodně krajinářskými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem - kulturní krajinné oblasti. Na části správního území obce Babice je vymezena Kulturní krajinná oblast „Svahy Nízkého Jeseníku“.

Dle ZÚR OK přináležejí Babice do Specifické oblasti SOB-k2, území, ve kterém se projevují problémy v oblasti hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel území. Úkolem územního plánu je podporovat rozvoj podnikatelských aktivit, rekreace a cestovního ruchu,

ekologického zemědělství i v krajině v koordinaci s ochranou přírody a krajiny. Zachování harmonické krajiny představuje jedinečný potenciál pro rozvoj podnikatelských aktivit, tradičních řemesel, rekreace a cestovního ruchu, ekologického zemědělství (půdy I.a II. třídy ochrany). Ochranou krajiny jsou zajištěny územní předpoklady pro nové formy využití a tím možnosti rozšíření pracovních příležitostí.

**Závěrem vyhodnocení lze konstatovat, že vyloučení stanovená Změnou č. 3 ÚP Babice v souladu s ustanovením § 122, odst. (3) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. jsou v souladu s veřejným zájmem ochrany hodnot a ochrany nezastavěného území a naplňují tak priority udržitelného územního rozvoje stanovené v PÚR ČR a ZÚR OK.**

### **I.7. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Veřejně prospěšné stavby

- z důvodu realizace je vypuštěn koridor pro rekonstrukci a modernizaci železniční trati č.290/ kód D4.
- byly přehodnoceny a vypuštěny - stavba trasy cyklostezky / kód D1 a stavba železničního přechodu pro pěší a cyklisty / kód D3.
- z důvodu realizace byla vypuštěna stavba trasy cyklostezky / kód D2.
- Změnou č.3 je vymezena veřejně prospěšná stavba **VD.5** – cyklostezka v krajině (propojení) z Krakořic do Babic.

Veřejně prospěšná opatření

- Změnou č.3 jsou vypuštěna veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků ÚSES, které již byly založeny:

- lokální biocentrum LBC 20a/ kód **U2**
- lokální biokoridor LBK 28/ kód **U4**
- lokální biokoridor LBK 29a/ kód **U5**
- lokální biokoridor LBK 29b/ kód **U6**
- lokální biokoridor LBK 30/ kód **U7**

Kapitola byla upravena v souladu s požadavky aktuální legislativy. Veřejně prospěšné stavby byly vybaveny odpovídajícími kódy a názvoslovím.

### **I.8. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Ve Změně č. 3 jsou vymezeny dvě plochy **US. 1 a US.2**, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

#### **Plocha US.1**

zahrnuje zastavitelné plochy **Z.1 a Z.1a**, protože v souhrnu tvoří největší rozvojovou lokalitu v obci a je nezbytné ji využít účelně a koncepčně. Jsou stanoveny podmínky pro podrobnější funkční i prostorové uspořádání vymezeného území, aby bylo nalezeno optimální urbanistické řešení a napojení ploch na veřejnou infrastrukturu.

#### **Plocha US.2**

zahrnuje areál recyklačního střediska - stabilizované území rozšířené o plochy změn **Z.20 a Z.21**. Územní studie stanoví podmínky pro eliminaci rizik z hlediska ochrany životního prostředí, včetně ochrany přírodních a krajinářských hodnot v území.

Lhůta pro pořízení územních studií je stanovena v souladu s platnou legislativou.

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Z navrhované Změny č. 3 ÚP Babice nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace ZÚR Olomouckého kraje.

## **K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění, §116 odst. (2). Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 30. 10. 2025. V rámci aktualizace zastavěného území se v souladu s příslušnými předpisy prověřuje celé zastavěné území a zpřesňují a aktualizují se všechny plochy s rozdílným způsobem využití tedy i plochy stabilizované tak, aby jejich funkční zařazení odpovídalo aktuálnímu využití, záznamu v katastru nemovitostí (DKM) a vydaným správním rozhodnutím. Proto byl na základě dostupných databází (KN, ortofoto, informace z OÚ a vlastního šetření v terénu) zpřesněn a aktualizován zakres takto dotčených ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se současným stavem v území.

Vstupními údaji pro celkovou koncepci rozvoje obce je vývoj počtu obyvatel a domů:

rok	1869	1930	1950	1970	1991	2001	2011	2021	2025
počet obyvatel	612	585	440	397	394	403	433	457	458
počet domů	106	115	112	97	108	106	118	134	

Z retrospektivního vývoje je patrné, že počet obyvatel v Babicích se od roku 1991 zvyšoval, po roce 2021 zůstává stabilizovaný.

Změnou č. 3 bylo v celém správním území obce Babice prověřeno využití zastavěného území a zastavitelných ploch z platného územního plánu, a to jak z hlediska aktualizace zastavěného území, tak jeho funkčního využití.

Na základě těchto průzkumů byly plochy změn, které již byly zastavěny (celkem nebo částečně), přiřazeny ke stabilizovaným plochám a tyto změny jsou vyznačeny v grafické části ÚP jako plochy stavu.

Na základě požadavků vlastníků pozemků jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

**Z.19 Pod hrází** – venkovské bydlení 0,1681 ha.

Celkově po Změně č. 3 je v ÚP Babice vymezeno pro bydlení 8,734 ha.

**Z.20 a Z.21 U obalovny** – rozšíření recyklačního střediska – nakládání s odpady 1,1143 ha

Celkově po Změně č. 3 je v ÚP Babice vymezeno pro bydlení 8,734 ha.

Současné zastavěné území obce je účelně využíváno. Návrh Změny č. 3 ÚP Babice vychází ze Zadání a zohledňuje záměry dosud platného ÚP Babice ve znění Změny č. 2 a zejména pak potřeby a požadavky obce i občanů.

## L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### L.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Vyhodnocení je provedeno v souladu s MŽP č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a zákona č.289/95 Sb. o lesích a o změně a o doplnění některých zákonů (lesní zákon) v platném znění. Vyhodnocení záborů se skládá z textové, tabulkové a grafické části. Grafická část je zpracována na samostatném výkrese (II/3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu) v měřítku 1 : 5 000, kde jsou vyznačeny zastavitelné plochy, hranice BPEJ a investice do půdy.

#### Použité podklady

- údaje o druzích pozemků z podkladů Katastru nemovitostí - [www.nahlizenidokn.cz](http://www.nahlizenidokn.cz)
- bonitní půdně ekologické jednotky z podkladů ÚAP

#### **L.1.1 Základní charakteristika území**

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

#### **Struktura půdního fondu k 31.12.2024**

Druhy pozemků (ha)	Plocha [ha]	Podíl ploch [%]
Zemědělská půda	424,97	71,4655
z toho orná půda	398,93	67,0865
zahrada	9,60	1.6143
ovocný sad	-	-
trvalý travní porost	16,44	2,7646
Nezemědělská půda	169,68	28,5344
Lesní pozemek	80,22	13,4902
Vodní plocha	13,63	2,2921
Zastavěná plocha a nádvoří	11,93	2,0062
Ostatní plocha	63,91	10,7474
<b>Výměra celkem</b>	<b>594,65</b>	<b>100,0</b>

Údaje převzaty z ČSÚ (2025)

Řešené území má rozlohu 594,65 ha, z toho zemědělská půda zabírá 424,97, což je 71,47%. Ze zemědělské půdy tvoří nejvýznamnější část orná, která pokrývá 398,93 ha. Zemědělsky využívaná krajina je členěna sítí zemědělských účelových komunikací, svodnic doplněnými břehovými porosty, remízky a stromořadím.

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

Z hlediska kvality půd jsou na území obce Babice zastoupeny půdy tříd ochrany od I. třídy až po V. Převážná část zemědělských pozemků v řešeném území jsou půdy nejvyšších bonit – I. a II. třídy ochrany.

Průběh BPEJ je dokumentován na výkrese č. II/3.

Řešením Změny č.32 jsou dotčeny půdy zařazené do tříd ochrany takto:

3.11.00	I
3.11.10	II

### **L.1.3. Investice v půdě - odvodnění**

Změnou č. 3 nejsou dotčeny plochy, na kterých byly provedeny závlahy či odvodnění. Návrhem nedojde k dotčení staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ani sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků a sítě polních cest.

### **L.1.4. Pozemkové úpravy**

Pozemkové úpravy jsou Změnou č.3 respektovány.

### **L.1.5 . Hranice zastavěného území a zastavitelných ploch**

Hranice zastavěného území obce byla Změnou č. 3 aktualizována k datu 30. 10. 2025 a její průběh je zřejmý z grafické části ÚP. Rovněž jsou vymezeny hranice zastavitelných ploch.

### **L.1.6 . Přehled a zdůvodnění dopadu řešení na zábor ZPF dle jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití**

V důsledku aktualizace mapového podkladu byly upraveny hranice a výměry některých již dříve vymezených zastavitelných ploch.

Změnou č. 3 byly prověřeny všechny rozvojové plochy navržené v platném územním plánu Babice i plochy vymezené ve změnách č.1 a 2. V průběhu prací byly Změnou č. 3 provedeny tyto úpravy územního plánu Babice:

- byly vyřazeny již zastavěné plochy Z13 a P7
- upraveny (redukovány) byly plochy Z1, Z9, Z10b, Z18, které byly zastavěny částečně.

Zdůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo také v kapitolách odůvodnění – kap. I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a kap. K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části Změny č. 3 ve výkrese č. II/3.

**Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF**, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, co nejméně narušena krajina a její funkce: Navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny **hydrologických a odtokových poměrů**. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

**Způsob využití zastavitelných ploch:**

**BV** bydlení venkovské

**TO** nakládání s odpady

### **a) Návrh zastavitelných ploch**

vychází z koncepce platného územního plánu, v souladu se současnými požadavky obce a podněty vznesenými k zadání Změny č. 3 ÚP Babice. Jsou navrženy tři zastavitelné plochy Z.19, Z.20, Z.21, z toho plocha Z.21 nevyžaduje zábor ZPF.

Půdy dotčené Změnou č. 3 ÚP Babice k rozvoji obce jsou půdy I.a II. třídy ochrany.

### **b) Zdůvodnění nově vymezených ploch změn na pozemcích I.a II. třídy ochrany**

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

Sídlo Babice bylo historicky založeno na půdách s nejvyšší bonitou, jeho postupný růst přirozeně navazoval na původní zástavbu.

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

### **Zdůvodnění vymezených zastavitelných ploch**

**Zastavitelná plocha Z.19** – na pozemku I. třídy ochrany se navrhuje plocha pro bydlení venkovské. Jedná se o využití zahrady situované v “proluce” mezi silnicí a hrází Kamenného rybníka na severním okraji zástavby.

Jde o plochu přiléhající ze dvou stran k zastavěnému území resp komunikaci. Pozemek navazuje na zastavěné území téhož účelu, možnost napojení na inženýrské sítě, obsluha ze stávající přilehlé komunikace. Vymezením nedojde k narušení organizace půdního fondu a zemědělského obhospodařování.

**Zastavitelná plocha Z.20** – na pozemku II. třídy ochrany se navrhuje plocha pro nakládání s odpady. Vlastníci mají zájem zlepšit prostorové a tím i provozní podmínky stávajícího areálu na zpracování odpadu ze stavební činnosti, který byl vybudován v prostoru bývalé asfaltovny.

Zdůvodnění:

Vynětí části pozemku ze ZPF je požadováno v návaznosti na areál recyklačního střediska, které zajišťuje nakládání s odpady a druhotnými surovinami v souladu se zákonem o odpadech a cíli oběhového hospodářství. Středisko slouží zejména ke zpracování stavebních a demoličních odpadů vzniklých při zřizování staveb, jejich údržbě, při změnách a odstraňování staveb. Ze stavebního odpadu tak vzniká recyklát (výrobek), který je zpětně využíván ve stavební výrobě jako plnohodnotná náhrada přírodních materiálů. Recyklační středisko přispívá ke snižování množství odpadu ukládaného na skládky a ke zvýšení míry recyklace. Jedná se o službu, která je využívána okolními obcemi, obyvateli či podnikateli jak v regionu Šternberska, tak i případného vzdáleného okolí. Celý areál je již dlouhodobě využíván k výše uvedené činnosti. Nejde tedy o „nový zábor“ volné krajiny, ale o bezprostředně navazující část pozemku potřebnou pro manipulační plochy, třídění, skladování. Požadované vynětí se týká co nejmenší možné výměry, nutné výhradně pro daný účel.

Navržená plocha tvoří enklávu na kraji půdního bloku prakticky ze tří stran obklopenou územím stávajícího areálu a z tohoto pohledu je reálná zemědělsky využitelná kvalita dané plochy s ohledem na její dispozice nízká a případné využití pro pěstování zemědělských plodin se jeví jako problematické. Vymezením nebude narušena organizace ZPF, ani síť zemědělských účelových komunikací, zachování hydrologických a odtokových poměrů v území bude předmětem řešení podrobnější dokumentace. V současnosti společnosti rezonuje v rámci udržitelného rozvoje mimo jiné i pojem cirkulární ekonomika, a to napříč celým spektrem výrobních aktivit. Je všeobecně známo, že mezi nejdůležitější součástí ekonomiky patří stavebnictví. Cirkulární ekonomika ve stavebnictví tak v současné době hraje přirozeně zcela nezastupitelnou roli v dalším rozvoji tohoto odvětví



## **Zdůvodnění vymezených ploch změn v krajině**

### **K.5 Cyklostezka z Krakovic – do Babic**

Zábor je navržen z důvodu propojení veřejné cyklostezky pro cyklisty i chodce v úseku Babice – Krakovice. Trasa (uvažovaná šířky 3 m) je vedena podél železniční trati, plocha je vymezena v nezbytném rozsahu včetně výsadby doprovodné zeleně.

#### **Závěr:**

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

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

Pro potřebu prokázání navržených ploch z hlediska převahy veřejného zájmu lze uvést, že rozvojové plochy bydlení, plochy pro zpracování a redukci odpadu a komunikace ke zvýšení propustnosti území jsou nezbytnými podmínkami pro uspokojování základních potřeb obyvatel, spolu s dopadem na zajištění rozvoje obce, který lze označit za veřejný zájem.

## **L.2.VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K OCHRANĚ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)**

Změnou č. 3 územního plánu Babice nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

## **M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

*Doplňí pořizovatel po projednání.*