

květen 2017

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**VLKOV**

období 07/2009 – 04/2017

Zpráva o uplatňování Územního plánu Vlkov  
byla schválena Zastupitelstvem obce Vlkov dne

..... usnesením č. ....

**Pořizovatel:**

Městský úřad Velké Meziříčí  
Odbor výstavby a regionálního rozvoje  
Úřad územního plánování  
Radnická 29/1  
594 13 Velké Meziříčí

## Použité zkratky:

ČOV	čistírna odpadních vod
GIS	geoinformační systémy
KES	koeficient ekologické stability
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
ÚAP	Územně analytické podklady Velké Meziříčí
ÚP	Územní plán Vlkov
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VRT	vysokorychlostní trať
ZPF	zemědělský půdní fond
Zpráva	Zpráva o uplatňování Územního plánu Vlkov
ZÚR	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina

## 1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Vlkov (dále jen „Zpráva“) vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) ve znění pozdějších předpisů. V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel (tj. Městský úřad Velké Meziříčí) předloží zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu Velké Meziříčí, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování Zprávy.

Dne 01. 01. 2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a některé související zákony (dále „stavební zákon“), vyhláška č. 458/2012, kterou se mění Vyhláška a vyhláška č. 431/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel zpracoval návrh zprávy o uplatňování a za použití § 47 stavebního zákona jej projedná a následně předloží Zastupitelstvu obce Vlkov ke schválení (dle § 6 odst. 5 stavebního zákona).

**Na základě skutečností uvedených v této Zprávě bude navrženo zpracování samostatného zadání nového územního plánu.**

## 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VLKOV

a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vlkov včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

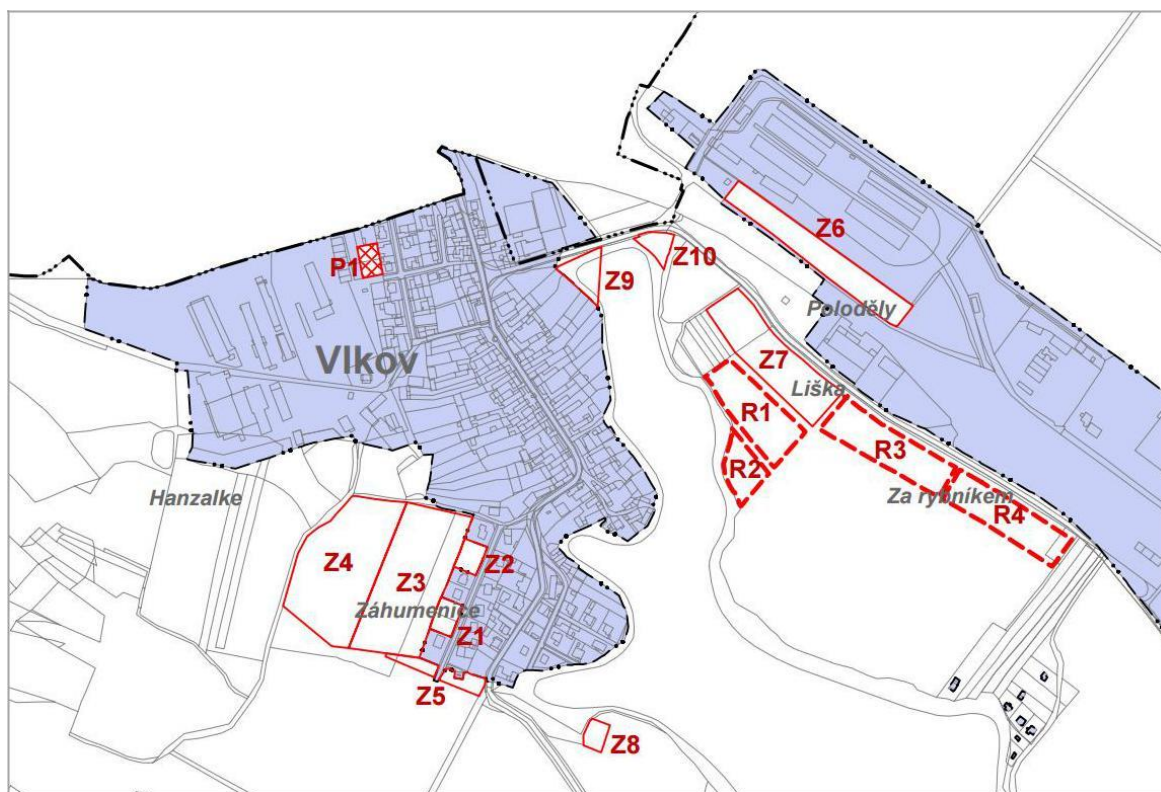
### 1) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vlkov v období 07/2009 – 04/2017

Územní plán Vlkov (dále jen „ÚP“) byl pořízen dle stavebního zákona. ÚP vydalo Zastupitelstvo obce Vlkov formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 2. 7. 2009. Obec Vlkov se skládá z jednoho katastrálního území – k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky.

ÚP stanovil základní koncepci rozvoje území obce. Tato koncepce je dodržována. V ÚP jsou navržena opatření k ochraně krajiny a ke zvýšení ekologické stability území zahrnující skladebné prvky systému ÚSES.

ÚP vymezil na území obce celkem 23 zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, z toho:

- 5 ploch bydlení – venkovské (+ 1 plocha územní rezervy)
- 2 plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (+ 2 plochy územních rezerv)
- 2 plochy dopravní infrastruktury
- 1 plocha občanského vybavení – sport (+ 1 plocha územní rezervy)
- 1 plocha technické infrastruktury



Obr. 1: Zastavitelné plochy vymezené ÚP. Zdroj: Výkres základního členění – ÚP Vlkov (2009)

Jak je zřejmé z tabulky 1, menší zastavitelné plochy pro bydlení již byly využity. Největší zastavitelná plocha Z3 využita zatím není, stejně jako plocha Z4, která je využitelná až ve druhé etapě. Během účinnosti ÚP bylo povoleno několik staveb rodinných domů v rámci zastavěného území. Dále vznikl parčík s mobiliárem v návrhové ploše Z9, která je tím pádem také využita.

Tab. 1 Přehled využití ploch se změnou v území v ÚP.

Kód	Plocha	Plocha s využitím	Výměra [ha] (odhadovaný počet bytů)	Využití plochy
Z1	zastavitelná	bydlení venkovské	0,134 (2 byty)	VYUŽITO
Z2	zastavitelná	bydlení venkovské	0,126 (2 byty)	1 RD
Z3	zastavitelná	bydlení venkovské	1,850 (16 bytů)	nevyužito
Z4	zastavitelná	bydlení venkovské	1,800 (14 bytů)	nevyužito (II. etapa)
R1	územní rezerva	bydlení venkovské	- (8 bytů)	
P1	plocha přestavby	bydlení venkovské	0,115 (1 byt)	VYUŽITO
		<b>BYDLENÍ CELKEM</b>	<b>4,025 ha</b>	
		<b>bez územní rezervy</b>	<b>35 bytů</b>	
Z5	zastavitelná	dopravní infrastruktura	0,412	nevyužito
Z10	zastavitelná	dopravní infrastruktura	-	nevyužito
Z6	zastavitelná	výroba a skladování	0,825	nevyužito
Z7	zastavitelná	výroba a skladování	1,230	nevyužito
R3	územní rezerva	výroba a skladování	-	
R4	územní rezerva	výroba a skladování	-	
Z8	zastavitelná	technická infrastruktura	0,120	nevyužito
Z9	zastavitelná	občanská vybavenost	-	VYUŽITO
R2	územní rezerva	občanská vybavenost	-	

## 2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

*V době vydání ÚP Vlkov byly závazné:*

- Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) schválená dne 20. 7. 2009 usnesením vlády České republiky č. 929
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) vydané 16. 9. 2008 s účinností ke dni 22. 11. 2008.

*V současné době jsou závazné:*

- PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015 vládou České republiky)
- ZÚR KrV ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016)

Podrobné vyhodnocení souladu ÚP s nadřazenou dokumentací je součástí samostatné kapitoly.

Jako územně plánovací podklad pro pořizování územních plánů slouží ÚAP Velké Meziříčí (dále jen „ÚAP“). V době pořizování ÚP byly aktuální ÚAP z roku 2008. V současné době slouží jako územně plánovací podklad IV. úplná aktualizace ÚAP z prosince 2016.

V době vydání ÚP byl pro pořizování a zpracovávání územních plánů závazný zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Dne 01. 01. 2013 nabytí účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. (dále „stavební zákon“) - tzv. velká novela stavebního zákona.

Téhož dne nabyly účinnosti také novely prováděcích vyhlášek stavebního zákona, a to vyhláška č. 500/2006 Sb., v platném znění, a vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Dne 1. 4. 2015 nabytí účinnosti novela zákona č. 334/1992 o ochraně ZPF, kterou se zpřísňují podmínky pro vymezení zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF. Na těchto

půdách je při vymezení zastavitelných ploch nutné prokázat výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Legislativa nově umožňuje do územního plánu zařadit výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Dle informací webové aplikace Ministerstva zemědělství – Pozemkové úpravy, dostupné z <<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>> cit. 2. 3. 2017, nejsou k zahájení ani nebyly ukončeny komplexní pozemkové úpravy na území obce.

V roce 2015 byl aktualizován Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK): „*Obec Vlkov má vybudovaný veřejný vodovod a je nepojena na vodovodní přívaděč ČS Vídeň – VDJ Velká Bíteš. Na vodovodní síť obce je napojena vodovodní síť místní části Osová obce Osová Bítýška. Vzhledem k technickému stavu části vodovodní sítě se předpokládá částečně obnova (rekonstrukce) vodovodní sítě včetně souvisejících objektů (zejména VDJ Vlkov). Dále se navrhuje dostavba vodovodní sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována.*“

„*V obci byla v minulosti vybudována jednotná kanalizační síť, na kterou je napojena většina obyvatel. Při výstavbě kanalizace, jejíž celková délka činí cca 2500 m, byly použity betonové trouby profilů DN 300 – 500 mm. Stoky jsou zaústěny do Vlkovského rybníka. Odpadní vody odtékají po předčištění v biologických septicích stávající kanalizací přímo do jmenovaného rybníka nebo jsou zachycovány do bezodtokých jímek. V obci není vybudována ČOV. Současný technický stav této kanalizace je nevyhovující. Proto je uvažováno v obci s výstavbou nové kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody. Stávající stoky budou plnit funkci dešťové kanalizace. V obci bude vybudována ČOV.*“

Podle § 5 odst. 6 stavebního zákona jsou obce a kraje povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace, dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána. Tyto podmínky se od doby nabytí účinnosti ÚP změnil (Aktualizace č. 1, PÚR, Aktualizace č. 1,2 a 3 ZÚR, novela stavebního zákona, novela zákona o ochraně ZPF). ÚP navíc nevyhovuje současným požadavkům na zpracování územních plánů danými stavebním zákonem v platném znění, prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb. a současnými metodickými pokyny Ministerstva pro místní rozvoj. ÚP není v souladu s PRVK.

### **3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Při naplňování ÚP od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území. ÚP vytváří předpoklady pro přiměřený rozvoj obce. Zachovává převážně obytnou funkci sídla a navrhuje stávající kvality životního prostředí. Současně nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly narušit soudržnost obyvatel. Rozvojové plochy jsou navrženy s ohledem na velikost obce a demografický vývoj počtu obyvatel v dostatečném množství. Územní plán zachovává stávající urbanistickou koncepci a uspořádání sídla. Uplatňováním ÚP je respektována koncepce rozvoje, kterou územní plán stanovil.

### **4) Požadavky z dalších širších územních vztahů**

Byla prověřena návaznost skladebných prvků ÚSES s katastrálními územími sousedních obcí. Všechny sousední obce (Velká Bíteš, Březské, Březí, Osová Bítýška, Záblatí) mají platnou územně plánovací dokumentaci.

Tab. 2: Návaznost skladebných částí ÚSES na území sousedních obcí

Návaznost na území těchto obcí JE DODRŽENA	Návaznost na území těchto obcí NENÍ ZCELA DODRŽENA	Poznámka k návaznosti
Záblatí Velká Bíteš	Březské Osová Bítýška Březí	Není dodržena návaznost téměř všech skladebných částí ÚSES.

Při pořízení nového územního plánu je třeba se zaměřit na návaznost skladebných částí ÚSES na území sousedních obcí, stejně jako prověřit návaznost dalších jevů – zejména limitů a hodnot území.

**b) Problémy k řešení v Územním plánu Vlkov vyplývající z územně analytických podkladů**

ÚAP byly pořízeny v souladu s § 25 - 29 stavebního zákona. ÚAP, respektive jejich část - podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území - jsou průběžně aktualizovány. IV. úplná aktualizace ÚAP byla pořízena v prosinci roku 2016.

▪ **Vyhodnocení problémů**

Vyhodnocení problémů k řešení v ÚPD bylo provedeno na podkladě výsledků zjištěných rozbohem udržitelného rozvoje území, posouzením údajů o území, předaných poskytovateli a ze statistických zdrojů. Dalším důležitým zdrojem byly vedené terénní průzkumy obcí a dotazníkové šetření obcí sloužící k identifikaci problémů obce.

Výsledkem komplexního hodnocení zjištěných údajů bylo stanovení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích jednotlivých obcí, členěné dle ucelených oblastí na problémy:

- dopravní infrastruktury (PD)
- technické infrastruktury (PT)
- hygienické (PH)
- urbanistické (PU)

Výčet problémů je tabulkově členěn dle jednotlivých obcí. Zjištěný problém je vždy za obec označen identifikačním kódem, stručnou charakteristikou daného problému a příznakem, jedná-li se o problém nadregionální, k řešení v ZÚR (Z) nebo lokální, k řešení v územním plánu (UP), případně jedná-li se o problém obce, který však není řešitelný pomocí ÚP nebo ZÚR, pak je tento problém označen (VO).

Tab. 3: Výčet problémů obce Vlkov dle IV. úplně aktualizace ÚAP.

<b>Vlkov</b>	<b>PT.2</b>	Absence kanalizace, ČOV	V obci jednotná kanalizace ve špatném technickém stavu bez ČOV	UP
	<b>PU.2</b>	Přítomnost nevzhledných zemědělských areálů	Areál Niva a.s. Vlkov: Havarijní stav nevyužívaných objektů (plechová kůlna)	UP
	<b>PU.3</b>	Nevhodně navržené zastavitelné území	Zastavitelné plochy na půdě I. a II. třídy ochrany	UP
	<b>PU.10</b>	Vysoký podíl neobydlených domů	V obci je podíl neobydlených domů 35,1 %	UP
	<b>PU.13</b>	Nedostatečná občanská vybavenost	Obec bez zdrav. zařízení, školy, pošty	UP
	<b>PU.17</b>	ÚSES nenavazuje na okolní obce	ÚSES nenavazuje na vymezený ÚSES v ÚP Březské a Osová Bítýška	UP

ÚP navrhuje plochu pro ČOV (ne však v souladu s PRVK), ovšem řešení dalších uvedených problémů nenabízí. Nový územní plán se zaměří na vhodné využití zemědělského areálu, rozmístění zastavitelných ploch s ohledem na BPEJ a návaznost ÚSES na území okolních obcí.

▪ **Střety v území**

Dále byly vyhodnoceny střety v území, které byly vyhodnoceny na základě GIS analýzy. Základem bylo vytvoření matice očekávaných střetů. Do matice vstupovaly pouze jevy, které v případě střetu s jiným jevem budou mít výrazně negativní důsledky na životní prostředí nebo na civilizační hodnoty a majetek obyvatel. Vygenerované tabulky střetů byly následně podrobeny dalšímu posouzení, které vedlo k odfiltrování méně významných nebo málo pravděpodobných střetů. Striktně byly vypuštěny vzájemné střety v technické infrastruktuře, které nejsou územním problémem, ale pouze problémem technického provedení.

V území byly definovány střety záměrů s:

- limity kulturními

- limity technickými
- limity přírodními
- limity hygienickými

Vzájemné střety byly okótovány a zaneseny do výkresu problémů k řešení v ÚPD. Na území obce Vlkov byl identifikován 1 střet, a to střet zastavitelné plochy s bezpečnostním pásmem plynovodu. Tento střet bude prověřen v novém územním plánu.

#### ▪ **Záměry obce**

Jednotlivé obce v SO ORP Velké Meziříčí byly obeslány dotazníkovým šetřením ozřejmující jejich záměry v nejbližší budoucnosti. Obec Vlkov však své záměry neposkytla.

### **Z ÚAP dále vyplývá:**

Tab. 4: Hodnoty území uvedené v ÚAP.

PŘÍRODNÍ HODNOTY	KULTURNÍ A URBANISTICKÉ HODNOTY	CIVILIZAČNÍ HODNOTY
skladebné části ÚSES – regionální a lokální úroveň	pomník (památník) na návsi	veřejná dopravní infrastruktura
lesní a vodní plochy, vodní toky	archeologické naleziště	veřejná technická infrastruktura
zemědělská půda I. a II. třídy ochrany	drobné sakrální stavby	

ÚAP vymezují tyto hodnoty, které nejsou v ÚP zohledněny:

- archeologické naleziště
- drobné sakrální stavby
- cyklotrasy
- hipostezka
- značená turistická stezka

Koeficient ekologické stability (KES), který zohledňuje aspekt vyváženosti a rovnováhy krajiny, je dle ÚAP pro území obce vyjádřen hodnotou 0,62 – území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, ostavení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie. Ve srovnání s průměrnou hodnotou KES celého SO ORP Velké Meziříčí 0,78 je hodnota KES na území obce Vlkov lehce podprůměrná.

Na území obce se nachází poměrně rozsáhlé plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Navrhované plochy v některých případech zasahují do těchto pásem ochrany, ovšem v době pořizování ÚP nebyla ochrana nejcennějších půd ošetřena tak, jako je tomu v dnešní době (novela zákona o ochraně ZPF). Podíl lesních pozemků na celkové ploše katastrálního území je 26,6 %, což je průměrná hodnota ve srovnání s celým SO ORP Velké Meziříčí. Stupeň přirozenosti lesních porostů je ohodnocen nejnižším možným stupněm – velmi nízký.

Územím obce prochází dopravní tahy nadregionálního významu – silnice I/37 a železnice č. 250 Brno-Havlíčkův Brod-Praha. Územím obce prochází naučná stezka „Už ty mlýny doklepal“, dále dvě cyklotrasy, hipostezka a turistická značená stezka. Celé území obce spadá do ochranného pásma stavby zajišťující letecký provoz. Územím obce vedou tři radioreléové trasy.

Podle vyhodnocení územních podmínek obcí SO ORP Velké Meziříčí má obec Vlkov oslaben pilíř „hospodářský rozvoj“. „Soudržnost společenství obyvatel“ a „životní prostředí“ jsou ohodnoceny kladně. Obec Vlkov tak spadá do skupiny obcí s nevyváženým hospodářským pilířem (stejně jako v roce 2014).

Nový územní plán je třeba uvést do souladu s ÚAP. Zohlednit uvedené hodnoty, které nejsou součástí platného ÚP a dále pak doplnit radioreléové trasy, ochranné pásmo stavby zajišťující letecký provoz a turisticky značenou stezku, cyklotrasy, naučnou stezku a hipostezku.

## c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Vlkov s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

### 1) Politika územního rozvoje České republiky

V současné době je pro pořizování územních plánů jako nadřazená dokumentace závazná Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), která byla schválena usnesením vlády dne 15. 4. 2015.

PÚR vymezuje rozvojovou osu republikového významu **OS5 Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno** na území obcí s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnici I/38 a I/12. Z toho lze usuzovat, že i obec Vlkov spadá do této rozvojové osy. PÚR stanovuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v územích v rozvojových oblastech a rozvojových osách, stejně jako úkoly pro územní plánování.

Dále PÚR vymezuje na území obce záměr **E21** - koridor pro dvojité vedení 400 kV Mírovka-Čebín. PÚR stanovuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v těchto územích, stejně jako úkoly pro územní plánování.

PÚR mimo jiné stanovují republikové priority územního plánování.

ÚP neřeší soulad s PÚR. Nezohledňuje rozvojovou osu OS5 a kritéria a podmínky o změnách v území plynoucí z existence rozvojové osy. Není zohledněn ani koridor E21 a z jeho existence plynoucí kritéria a podmínky o změnách v území. ÚP se nezabývá ani republikovými prioritami územního plánování. V novém územním plánu je nezbytné řešit soulad s PÚR.

### 2) Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány 16. 09. 2008 a nabyly účinnosti dne 22. 11. 2008. Dne 08. 10. 2012 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, která nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012 (dále jen „ZÚR“). Aktualizace č. 2 a 3 nabyly účinnosti 7. 10. 2016.

ZÚR vymezují na území obce Vlkov tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, které jsou zároveň vymezeny jako plochy a koridory nadmístního významu:

- **DK05** přeložka silnice I/37 Osová Bítýška – koridor v šířce 150 m
- **E02** – zdvojení vedení ZVN 400 kV Mírovka – Velká Bíteš – hranice Jihomoravského kraje v šířce 300 m
- **U298** - regionální biokoridor **RBK1456 Holinka - Červená**

ZÚR zpřesňují koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať.

ZÚR také zpřesňují vymezení rozvojové osy **OS5 Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno**, do které spadá i území obce Vlkov.

ZÚR vymezují krajinné typy. Území obce spadá do **krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**, která je vymezena v územích se zvýšenými požadavky na změny v území, tedy v územích rozvojových oblastí a os zpřesněných nebo vymezených ZÚR. Jsou stanoveny hlavní cílové využití krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

ZÚR vymezují oblasti krajinného rázu. Území obce Vlkov je řazeno do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB009 **Křižanovsko – Bítešsko**, pro kterou je určeno neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodních parků Svratecká hornatina,



řebíčsko či Údolí Balinky a též ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominantna mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží či kulturně cenných porostů. Chránit znaky širšího krajinného rámce prostoru v okolí Heřmanova, Moravce, Křižanova, Osové.

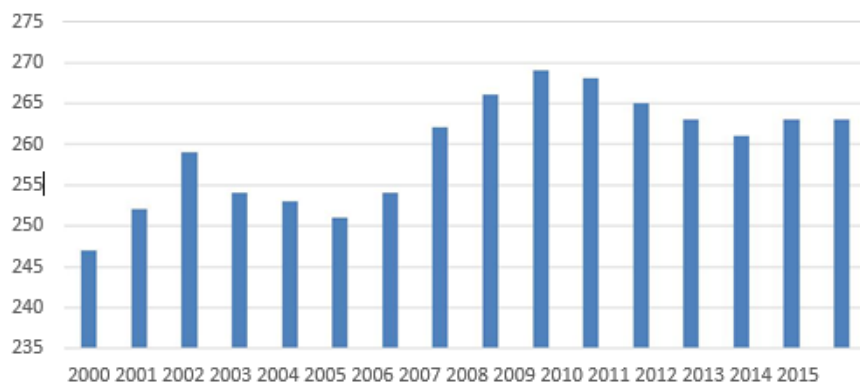
ZÚR stanovují priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.

ÚP není v souladu s aktualizovanými ZÚR. Vymezení RBK1456 neodpovídá vymezení v ZÚR ani nelze tvrdit, že je územním plánem biokoridor zpřesněn. V ÚP je vymezen koridor pro VRT, který se však dle ZÚR na území obce Vlkov nenachází. Dále ÚP chybně nazývá rozvojovou osu (dle původního označení OS6). ÚP pouze zmiňuje existenci krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, ale neřeší cílové využití krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území. Oblasti krajinného rázu nejsou zmíněny vůbec. ÚP neřeší soulad s prioritami územního plánování Kraje Vysočina.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**

**1) Vyhodnocení využití zastavitelných ploch**

ÚP vymezil návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské, plochy občanského vybavení - sport, plochy výroby a skladování – průmyslová výroba, plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, plochy dopravní a technické infrastruktury. Využití/nevyužití těchto ploch je popsáno v tabulce 1.



Obr. 3: Vývoj počtu obyvatel obce Vlkov v letech 2000 až 2015 k 31. prosinci.

Obec Vlkov leží 5 km severozápadně od Velké Bíteše, která je hlavním poskytovatelem služeb a pracovních příležitostí pro obyvatele Vlkova. Díky vlakovému spojení je dopravní dostupnost Brna na dobré úrovni, stejně jako dalších center (Tišnov, Žďár nad Sázavou). Díky blízkým dálničním sjezdům 153 Lhotka (7 km) a 162 Velká Bíteš (6 km) je i automobilová dostupnost vzdálenějších center jako jsou Brno a Jihlava na velmi dobré úrovni. Autobusové spojení, na rozdíl od vlakového, není optimální. Obec se nachází v přírodě blízkém prostředí mimo významné zdroje znečištění a hluku (až na železniční trať) a zároveň v rozvojové ose republikového významu díky dostupnosti dálnice D1.

Počet obyvatel od roku 2000 kolísá. V tomto roce měla obec Vlkov 247 obyvatel, v roce 2002 již 259, ale poté začala hodnota klesat až do roku 2005. Od té doby počet obyvatel plynule rostl až na maximum 269 obyvatel v roce 2009. Poté byl zaznamenán opět pokles, který se zlomil v roce 2013, odkdy hodnota opět nepatrně roste. Nyní se počet obyvatel pohybuje okolo hodnot 260 – 265, což je téměř o 20 obyvatel více, než v roce 2000.

## 2) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Nebyly zjištěny technické překážky, které by znemožňovaly využití těchto ploch. Důležitým krokem pro využití zastavitelných ploch je především vybudování dopravní a technické infrastruktury umožňující obsluhu těchto ploch.

Potenciální překážkou ve využití ploch mohou být složité vlastnické vztahy a mnohdy i neochota vlastníků pozemků řešit s obcí důležité otázky ohledně přípravy ploch. Vlastnické vztahy ovšem územní plán neřeší.

## 3) Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch

ÚP navrhuje plochy pro bydlení včetně plochy přestavby o celkové výměře 4 ha, které jsou dimenzovány přibližně pro 35 nových bytů. Některé z těchto ploch již byly využity, jiné zatím ne.

### **Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení**

Tab. 3: Vstupní data výpočtu odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení.

Výchozí rok bilance	2017
Počet obyvatel	263
Počet bytů	93
Cílový rok	2027
Podíl nových bytů v zastavitelných plochách	80 %
Podíl nových bytů v RD (nikoliv v bytových)	100 %
Průměrná velikost pozemku RD	1000 m <sup>2</sup>
Podíl navýšení velikosti pozemku o plochu veřejného prostranství (komunikace, zeleň)	20 %
Nedostupnost pozemků kvůli majetkoprávním poměrům	40 %
Předpokládaný počet obyvatel v cílovém roce	275

Jako výchozí byl logicky vybrán letošní rok, ke kterému se vztahují data z Českého statistického úřadu, podle nějž byly nastaveny hodnoty počtu obyvatel a počet bytů. Jako cílový byl zvolen rok 2027 s ohledem na obvyklou délku účinnosti územního plánu a s jejím možným prodloužením. Dále bylo zohledněno, že některé nové byty vznikají v již zastavěném území. Jsou to například rekonstrukce opuštěných domků, nástavby a přístavby současných domků, výstavba na zahradách, které jsou součástí zastavěného území atp. S ohledem na to byla nastavena hodnota 80 % podílu nových bytů v zastavitelných plochách. Hodnota podílu nových bytů v rodinných domech byla pak nastavena na 100 %, protože se nepočítá s výstavbou bytových domů v obci. Průměrná velikost pozemku pro jeden rodinný domek byla nastavena na 1000 m<sup>2</sup> i přesto, že podle analýzy bytové výstavby v ČR byla hodnota automaticky nastavena na 1406 m<sup>2</sup> zohledňující velikost obce a kraj, ve kterém se nachází. Jelikož nabyla účinnosti novela zákona o ochraně ZPF, podle které orgán ochrany ZPF povoluje na 1 RD maximální přípustnou plochu 1200 m<sup>2</sup> (bez ohledu na to, že část zastavitelné plochy tvoří veřejná prostranství - komunikace atp.), byla tato hodnota zmenšena. Pro plochy veřejného prostranství je zvlášť vymezeno 20 % z průměrné velikosti pozemku pro 1 RD. Přednastavená hodnota nedostupnosti pozemků byla kvůli majetkoprávním vztahům programem automaticky nastavena na 20 %, ovšem praktické zkušenosti hovoří jinak, proto byla tato hodnota zvýšena na 40 %. Předpokládaný počet obyvatel v cílovém roce byl nastaven na 275, což se zdá být poměrně reálná varianta vzhledem k dopravní dostupnosti větších sídel jakožto důležitému faktoru při volbě lokality bydlení.

plochy pro bydlení v platném ÚP	4,0 ha = 40 000 m <sup>2</sup>
plochy k dispozici po odečtení realizované výstavby	3,7 ha = 37 000 m <sup>2</sup>
v současné době nezastavěné zastavitelné plochy pro bydlení v RD	31 b.j.

Výsledky výpočtu odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Potřeba nových bytů do cílového roku 2027	12
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení	1,81 ha

Z výše uvedených výsledků výpočtu odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení je zřejmé, že platným územním plánem je kvantitativní rozvoj obce zajištěn zcela dostatečně. Pro bydlení je ÚP vymezeno 3,7 ha nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení, kdežto vypočtená hodnota potřeby do roku 2027 je pouze 1,81 ha zohledňující mírný nárůst počtu obyvatel obce. Nový územní plán by se tudíž neměl zaměřovat na plošný rozvoj zastavitelných ploch, ale spíše na kvalitativní úpravu současných zastavitelných ploch (využitelnost, prověření etapizace, vypuštění některých zastavitelných ploch atp.). Během platnosti ÚP nebyly ze strany vlastníků pozemků vzneseny žádné požadavky na změnu územního plánu.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Ze Zprávy nevyplývá požadavek na pořízení změny ÚP.

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Zpráva neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP. Z tohoto důvodu není požadováno ani vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpracování variant není vyžadováno.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a). až d). vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Od data nabytí účinnosti ÚP se změnila nadřazená dokumentace – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, novela stavebního zákona, novela zákona o ochraně ZPF.

Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace (§ 5 odst. 6 stavebního zákona).

S ohledem na toto ustanovení pořizovatel doporučuje zahájit pořizování nového územního plánu, který bude s výše uvedenými nadřazenými dokumentacemi a právními předpisy v souladu.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Nebyly zjištěny.

**j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina**

Nebyly zjištěny ani vzneseny žádné požadavky na aktualizaci ZÚR Kraje Vysočina.

### 3. ZÁVĚR

Tímto je Zpráva předkládána Zastupitelstvu obce Vlkov ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.

**Pořizovatel doporučuje zpracování nového územního plánu, který bude v souladu s PÚR a ZÚR, zohlední nové nebo aktualizované limity a hodnoty území, který bude zpracován v souladu se stavebním zákonem (zejména cíli a úkoly územního plánování) a jeho prováděcími vyhláškami a který bude vyhovovat současným metodickým požadavkům na zpracování územních plánů.**