



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V PRAXI V OBCI ROKYTNICE U PŘEROVA

PLANNING IN PRACTICE IN ROKYTNICE NEAR PŘEROV

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. OTTO SCHMIDT

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. ALENA SUPERATOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Otto Schmidt

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Územní plánování v praxi v obci Rokytnice u Přerova**

v anglickém jazyce:

### **Planning in practice in Rokytnice near Přerov**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejprve student teoreticky rozebere problematiku územního plánování dle stavebního práva. Následně na příkladu konkrétní obce (Rokytnice u Přerova) analyzuje současný stav územně plánovací dokumentace, vyhodnotí vlivy, které ovlivňují práci zastupitelstva, případně se pokusí navrhnout změny ÚPD na základě rozvojových možností obce a demografického vlivu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je analyzovat problematiku územního plánování a na příkladu z praxe v konkrétní lokalitě navrhnout změny ÚPD.

Seznam odborné literatury:

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění  
Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb,  
Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci  
a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území  
Zákon č. 128/2000 Sb. o bcích, v platném znění,  
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen  
2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.  
BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku.  
1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 1. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

### ***Abstrakt***

Diplomová práce teoreticky popisuje problematiku územního plánování dle platných právních předpisů, analyzuje stav stávající platné územně plánovací dokumentace, vyhodnocuje rozvojové záměry obce a navrhuje praktické řešení jejich začlenění do územního plánu.

### ***Abstract***

The diploma thesis describes theoretical issues of land-use planning with applicable legislation, analyzes the current state of land-use planning documentation, evaluates development goals of village and proposes practical solution to their inclusion to the land-use plan.

### ***Klíčová slova***

Stavební zákon, územní plánování, územní plán, změna územního plánu, analýza

### ***Keywords***

Building act, land-use planning, land-use plan, land-use change, analysis

***Bibliografická citace***

SCHMIDT, O. Územní plánování v praxi v obci Rokytnice u Přerova. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 90 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 9. 10. 2015

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Aleně Superatové, Ph.D. za odborné vedení a projevenou trpělivost. A také celé své rodině za podporu po celou dobu mého studia.

# OBSAH

ÚVOD.....	11
1 LEGISLATIVA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ.....	12
2 POJMY V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ.....	14
2.1.1 <i>Vybrané pojmy ze stavebního zákona</i> .....	14
2.1.2 <i>Související pojmy</i> .....	16
3 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	17
3.1 Cíle územního plánování.....	17
3.2 Úkoly územního plánování.....	18
4 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	19
4.1 Územně plánovací podklady.....	19
4.1.1 <i>Územně analytické podklady (ÚAP)</i> .....	19
4.1.2 <i>Územní studie (ÚS)</i> .....	21
4.2 Politika územního rozvoje (PÚR).....	22
4.3 Územně plánovací dokumentace.....	24
4.3.1 <i>Zásady územního rozvoje (ZÚR)</i> .....	24
4.3.2 <i>Územní plán (ÚP)</i> .....	27
4.3.3 <i>Regulační plán (RP)</i> .....	29
5 PROCES POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	29
5.1 Kdo smí být pořizovatelem ÚP.....	30
5.1.1 <i>Kvalifikační požadavky</i> .....	30
5.1.2 <i>Výjimky z kvalifikačních požadavků</i> .....	31
5.2 Rozhodnutí o pořízení ÚP.....	32
5.2.1 <i>Návrh na pořízení ÚP</i> .....	32
5.3 Úhrada nákladů na pořízení ÚP.....	33
5.4 Podklady pro zadání ÚP.....	34
5.5 Zadání územního plánu.....	34

5.5.1	<i>Obsah zadání</i> .....	34
5.5.2	<i>Projednání návrhu zadání</i> .....	35
5.6	Zpracování územního plánu .....	36
5.6.1	<i>Oprávnění ke zpracování ÚP</i> .....	37
5.6.2	<i>Obecné požadavky na vymezení ploch</i> .....	37
5.6.3	<i>Plochy s rozdílným využitím</i> .....	38
5.7	Společné jednání o návrhu ÚP .....	41
5.8	Vyhodnocení společného jednání.....	43
5.9	Veřejné projednání ÚP .....	43
5.10	Vyhodnocení veřejného projednání.....	44
5.10.1	<i>Přezkum návrhu ÚP</i> .....	45
5.10.2	<i>Odůvodnění návrhu ÚP</i> .....	45
5.11	Vydání územního plánu.....	45
5.11.1	<i>Účinnost územního plánu</i> .....	46
5.11.2	<i>Administrace po vydání</i> .....	46
6	<b>DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚPNSÚ ROKYTNICE</b> .....	47
6.1	Informace o obci Rokytnice .....	47
6.1.1	<i>Souhrnné informace</i> .....	49
6.1.2	<i>Vybavenost obce a veřejná infrastruktura</i> .....	50
6.1.3	<i>Občanská vybavenost</i> .....	51
6.1.4	<i>Statistické údaje o budovách a pozemcích</i> .....	52
6.2	Analýza rozvojových možností obytného území.....	54
6.2.1	<i>Demografická analýza v ÚPnSÚ Rokytnice</i> .....	54
6.2.2	<i>Analýza vymezených ploch pro bydlení</i> .....	56
6.3	Možnost vymezení nových zastavitelných ploch bydlení .....	62
6.3.1	<i>Sociodemografické podmínky</i> .....	62

7 ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚPNSÚ ROKYTNICE .....	67
A) <i>Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán .....</i>	68
B) <i>Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....</i>	77
C) <i>Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....</i>	77
D) <i>Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</i>	77
E) <i>Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....</i>	79
F) <i>Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny .....</i>	80
G) <i>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.....</i>	82
H) <i>Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....</i>	82
I) <i>Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v bodech A – D vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....</i>	82
J) <i>Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....</i>	83
K) <i>Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....</i>	83
8 ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ ROKYTNICE.....	83
ZÁVĚR.....	84
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	86
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	89
SEZNAM PŘÍLOH .....	90

## ÚVOD

Dalo by se říct, že územní plánování je jakýsi soubor činností, které utvářejí prostor kolem nás, a to nejen v naší obci nebo městě, ale i v celém kraji, eventuálně v celém státě. Územní plán stanovuje, jak bude vypadat krajina, která nás obklopuje, kde můžou stát rodinné domy a kde zase výrobní podniky, vymezuje silnice, po kterých denně jezdíme a chodníky po kterých chodíme. Aniž bychom si to uvědomovali, důsledky jeho fungování denně užíváme a bez jeho znalosti se dnes těžko obejdeme.

Proto je jedním ze dvou cílů této diplomové práce, seznámení se s problematikou územního plánování. Druhým cílem je poté na příkladu z praxe v konkrétní lokalitě navrhnout změnu ÚPD. Diplomová práce se tak logicky dělí na dvě části, teoretickou a praktickou.

Teoretická část nejprve uvádí výčet legislativních předpisů, důležitých pro problematiku územního plánování, ze kterých se posléze definují některé vybrané pojmy. Dále jsou rozebrány cíle, úkoly a nástroje územního plánování, které jsou základem zpracování územního plánu. V páté kapitole začínám popisovat samotný proces pořízení a zpracování územního plánu, kdy nejdříve uvádím, kdo smí být pořizovatelem, případně jaké podmínky musí splňovat, kdo rozhoduje o pořízení územního plánu a kdo hradí náklady spojené s jeho pořízením. Následně popisuji, jaké podklady slouží pro zadání územního plánu a jak proces pořízení zadání ÚP probíhá. Jakmile je zadání územního plánu schváleno, obec zadá vypracování návrhu územního plánu zpracovateli, kterým musí být vždy autorizovaná osoba v oboru architektura a územní plánování. Zpracovaný návrh pořizovatel nejdříve projedná s dotčenými orgány na společném jednání, shromáždí připomínky občanů a obce a vše následně vyhodnotí. Na základě tohoto vyhodnocení zpracovatel návrh územního plánu upraví pro veřejné projednání. V rámci veřejného projednání se k územnímu plánu vyjádří veřejnost, její připomínky a námítky pořizovatel opět vyhodnotí a nechá zpracovat konečnou podobu územního plánu. Ten poté připraví k vydání. Kapitolou vydání a administrace po vydání územního plánu teoretická část práce končí a navazuje část praktická.

Praktická část diplomové práce má na příkladu konkrétní obce, v tomto případě obce Rokytnice u Přerova, za úkol analyzovat současný stav územně plánovací dokumentace její uplatňování, dále zjistit rozsah stávajících rozvojových možností, vyhodnotit záměry obce a navrhnout jejich začlenění do územního plánu formou změny ÚP. První kapitolu praktické části jsem pojal jako doplňující průzkumy a rozbory, které jsou nedílnou součástí zpracování územního plánu a jeho změn. Zde vkládám získané informace o obci, zjišťuji její primární

záměry v území a ty se následně snažím i za pomoci analýzy demografických podmínek prověřit. Doplnující průzkumy a rozborů slouží pořizovateli jako podklad pro zpracování Zadání územního plánu, případně pro vypracování Zprávy o uplatňování územního plánu s navrženým zadáním ÚP. Zde postupuji podle platného právního předpisu a vyhodnocuji uplatňování současné ÚPD obce, její soulad s nástroji územního plánování a zjišťuji případně problémy z nich plynoucí. Díky analýze vypracované v kapitole doplňující průzkumy a rozborů prokazují nemožnost nebo možnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení ploch nových. Všechny tyto aspekty následně zohledňuji při zadávání pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu. Návrh změny územního plánu jsem zpracoval formou požadavků na obsah a způsob zpracování ÚPD, vyplývajících z platné legislativy. Konečná podoba Změny ÚP je však výsledkem procesu, který jsem popsal v teoretické části své diplomové práce.

## **1 LEGISLATIVA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ**

***Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon – SZ), ve znění pozdějších předpisů (Změna 257/2013, platná od 1.1.2013)***

*„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.“<sup>1</sup>*

***Vyhláška 500/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.***

*„Tato vyhláška podrobněji upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených*

---

<sup>1</sup> § 1 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

*s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizací územně plánovací dokumentace, a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti.*<sup>2</sup>

***Vyhláška 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území (Změna 431/2012 Sb.)***

*„Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.*<sup>3</sup>

***Vyhláška 503/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006, o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření (Změna 63/2013 Sb.)***

*„Tato vyhláška upravuje obsahové náležitosti, žádosti o územně plánovací informaci, žádosti o vydání jednotlivých druhů územních rozhodnutí a jejich příloh, žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení a jejich příloh, informace o záměru v území a o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, jednotlivých druhů územních rozhodnutí, společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, žádosti o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném řízení, informace o návrhu výroku rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení, žádosti o územní souhlas a jejich příloh, územního souhlasu.*<sup>4</sup>

***Zákon 360/1992 Sb. ze dne 7. května 1992, o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění zákona č. 164/1993 Sb., zákona č. 275/1994 Sb. a zákona č. 224/2003 Sb. (autorizační zákon)***

*„Tento zákon upravuje postavení, práva a povinnosti autorizovaných architektů, postavení práva a povinnosti autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, způsob a podmínky udělování autorizace, vznik, pravomoc a působnost České komory architektů a*

---

<sup>2</sup> § 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

<sup>3</sup> § 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>4</sup> § 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a podmínky pro výkon vybraných činností ve výstavbě v souladu s právem Evropských společenství. “<sup>5</sup>

## 2 POJMY V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

**Území** - Část povrchu země, ale i to, co se nachází pod povrchem a nad ním. Území je zejména účelově vymezená plocha, terén pro činnost, stavby a infrastrukturu na něm, v něm i nad ním. Dle typu zpracování ÚP se rozlišují tyto velikosti území: ČR, kraje, obce a části obce popř. sídla.<sup>6</sup>

**Územní plánování** - „Je soubor činností, jehož výsledkem je návrh optimálního využití území podle kritérií ekologických, kulturních, stavebně-technických a ekonomických a slouží k usměrnění vývoje v řešeném území.“<sup>7</sup>

### 2.1.1 Vybrané pojmy ze stavebního zákona

**„Změna v území** – jedná se o změnu využití nebo prostorového uspořádání daného území, včetně umístování staveb a jejich změn.

**Stavební pozemek** – je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby uzemním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

**Zastavěný stavební pozemek** - je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

**Zastavěné území** – jedná se o území vymezené uzemním plánem nebo postupem dle stavebního zákona, nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. 1. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí

**Nezastavitelný pozemek** – je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

---

<sup>5</sup> § 1 vyhlášky č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

<sup>6</sup> SLOVNÍK ÚZEMNÍHO ROZVOJE. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2012 [cit. 2015-10-06]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/slovník2/>

<sup>7</sup> PACLOVÁ, Hana. *Územní plánování a související problematika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 204 s. ISBN 978-80-248-2822-0. str. 13

**Nezastavěné území** – pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

**Plocha** – část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

**Plocha nadmístního významu** – plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí respektive území více krajů (v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu).

**Zastavitelná plocha** – plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

**Koridor** – vymezená plocha pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

**Veřejná infrastruktura** – pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejného prostranství, které jsou zřizované nebo užívány ve veřejném zájmu.

**Veřejně prospěšná stavba** – je stavba pro veřejnou infrastrukturu, určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a je vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

**Veřejně prospěšné opatření** – je opatřením nestavební povahy, které slouží ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

**Pořizovatel** - příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje.“<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> § 2 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

*Vyvlastnění – práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a definované stavebním zákonem.*<sup>9</sup>

### 2.1.2 Související pojmy

**Dotčený orgán** – orgán stanovený zvláštním zákonem, který chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.<sup>10</sup>

**Autorizovaná osoba** – fyzická osoba, které byla udělena pro příslušný obor autorizace podle Autorizačního zákona, je povinna vykonávat svoji činnost v souladu s tímto zákonem.<sup>11</sup>

**Doručení veřejnou vyhláškou** – probíhá tak, že příslušný orgán písemnost eventuálně oznámení o možnosti převzít si písemnost, vyvěsí na své úřední desce, označí na ní den vyvěšení a také ji zveřejní způsobem, jenž umožňuje dálkový přístup. Písemnost je považována za doručenou 15 dnem ode dne vyvěšení.<sup>12</sup>

**Opatření obecné povahy** – není právním předpisem ani rozhodnutím. Opatření obecné povahy se doručuje formou veřejné vyhlášky těm obcím, jejichž správních obvodů se opatření týká, v případě potřeby se zveřejní i jiným způsobem v místě obvyklém. K opatření obecné povahy mohou občané uplatnit své písemné připomínky nebo námitky. Doba, po kterou musí být opatření zveřejněno, je minimálně 15 dnů.<sup>13</sup>

**Pozemkové úpravy** – „ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy.“ Výsledkem je uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen, zajištění

---

<sup>9</sup> § 170 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> § 2 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

podmínek pro zlepšení a ochranu životního prostředí a hlavně pozemkové úpravy slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.<sup>14</sup>

### **3 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

#### **3.1 CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Stavební zákon nám říká, že cílem územního plánování je:

- Vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- Zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů.
- Chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.<sup>15</sup>

Z toho vyplývá, že cílem je navržení co nejoptimálnějšího funkčního a prostorového uspořádání území se zřetelem na ekologické, kulturní, stavebně technická, sociální a ekonomická kritéria a zlepšení vybavenosti a funkčnosti území pro stanovené účely. Zároveň

---

<sup>14</sup> § 2 zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> § 18 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

musí tyto cíle respektovat jak přírodní, kulturní, tak civilizační hodnoty a dbát na jejich zachování, jelikož tvoří zásadní složku života obyvatel a základ jejich totožnosti.<sup>16</sup>

### 3.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Mezi úkoly územního plánování se podle zákona řadí zejména:

- Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot.
- Zjišťování a prověřování potřeb změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.
- Stanovení koncepce rozvoje území.
- Stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání.
- Stanovení podmínek pro provedení změn v území a stanovovat pořadí, ve kterém budou provedeny - etapizaci (obzvláště umístění a uspořádání staveb s ohledem na hodnoty i charakter území).
- Stanovení podmínek k obnově a rozvoji sídelní struktury a pro kvalitnější bydlení.
- Vytváření a prověřování podmínek pro hospodárné nakládání s veřejným rozpočtem.
- Vytváření podmínek, které budou snižovat nebezpečí ekologických, případně přírodních katastrof, eventuálně podmínky pro odstranění jejich následků.
- Vytváření podmínek, které budou odstraňovat následky nepředvídaných hospodářských změn, zajišťovat civilní ochranu a budou chránit území samotné před zápornými vlivy záměrů na území.

---

<sup>16</sup> NAVRÁTILOVÁ, Ing. Alena a Ing. arch. Naděžda ROZMANOVÁ A KOLEKTIV. *PRINCIPY A PRAVIDLA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ* [online]. 2015 [cit. 2015-08-14]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/pap-komplet-pro-tisk-15-01-2015.pdf> str. D. 1 - 2

- Určování nezbytných asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.
- Regulování rozsahu ploch určených pro využívání přírodních zdrojů.
- Uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.<sup>17</sup>

## 4 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### 4.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

#### 4.1.1 Územně analytické podklady (ÚAP)

Jsou nástrojem územního plánování, které mají za úkol, zjistit a vyhodnotit stav a vývoj území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území a rozbor udržitelného rozvoje území, který určí problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích.<sup>18</sup>

#### *Pořizování ÚAP*

ÚAP se pořizují průběžně pro celé území České republiky ve dvou podrobnostech: pro správní obvod obce s rozšířenou působností a pro území kraje. Úřady územního plánování pořizují ÚAP pro své správní obvody v podrobnosti a rozsahu potřebném pro pořizování územních a regulačních plánů. Naproti tomu krajský úřad pořizuje ÚAP pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nutném pro pořizování zásad územního rozvoje.

ÚAP se neschvalují, ale pouze projednávají. Pro obce je projednává zastupitelstvo obce s rozšířenou působností a pro kraje je projednává zastupitelstvo kraje.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> § 19 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>18</sup> § 26 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> § 27 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## **Aktualizace ÚAP**

ÚAP jsou průběžně aktualizované pořizovatelem z důvodu nových údajů o území a průzkumu území. Každé 2 roky se pořídí jejich kompletní aktualizace.<sup>20</sup>

## **Obsah ÚAP**

ÚAP obsahují textovou a grafickou část.

- Textová část obsahuje vyhodnocení udržitelného rozvoje území, jehož součástí je i SWOT analýza, a dále určuje problémy k řešení, například urbanistické, dopravní a hygienické závady, střety zájmů s limity využití území atd.
- Grafickou část tvoří výkres hodnot území, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn a problémový výkresy.<sup>21</sup>

## **Obsah podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území**

- Pro ÚAP obcí jsou obsaženy v části A přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je uvedeno 119 jevů, které je zapotřebí posoudit.

*Tab. č. 1 – Některé vybrané sledované jevy pro ÚAP obcí<sup>22</sup>*

Environmentální pilíř	Sociální pilíř	Ekonomický pilíř
Místo krajinného rázu	Zastavěné území	Plochy výroby
ÚSES	Plochy občanského vybavení	Plochy určené k obnově
Chráněná krajinná oblast včetně zón	Ostatní veřejná infrastruktura	Ložisko nerostných surovin
NATURA 2000 ptačí oblast	Počet dokončených bytů k 31. 12. každého roku	Výroba elektřiny
Lesy ochranné	Cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	Koridor vysokorychlostní železniční trati

<sup>20</sup> § 28 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>21</sup> § 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

- Pro ÚAP krajů jsou obsaženy v části B přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je zapotřebí posoudit pouze 37 jevů, které se ale od obecních liší v závislosti na velikosti řešeného území a problémům nadmístního významu.<sup>22</sup>

Tab. č. 2 – Některé vybrané sledované jevy pro ÚAP krajů<sup>22</sup>

Environmentální pilíř	Sociální pilíř	Ekonomický pilíř
Podíl lesů na celkové výměře katastru	Vývoj počtu obyvatel	Ekonomické aktivity
Stupeň přirozenosti lesních porostů	Podíl osob se základním vzděláním	Míra nezaměstnanosti
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy	Dostupnost center	Výstavba domů a bytů
Hranice bioregionu a biokoridor	Podíl neobydlených bytů na celkovém fondu	Vyjíždějící do zaměstnání a do škol
Hodnoty emisního znečištění	Počet zařízení pro uspokojení sociálních potřeb	Místně obvyklé nájemné

### ***Doplňující průzkumy a rozbor***

Navazují na ÚAP, které doplňují o zjištění dosavadního funkčního využití území, vyhodnocení stávajícího územního plánu, vydaná správní rozhodnutí stavebního úřadu, záměry obce, občanů a ostatních subjektů, limity a problémy v území i průzkum v terénu.

Tato zjištění jsou nezbytná pro návrh územního plánu a při jejich získávání je očekávána aktivní spoluúčast obce, pro kterou se ÚP pořizuje.<sup>23</sup>

#### **4.1.2 Územní studie (ÚS)**

*„ÚS navrhuje, prověřuje a posuzuje řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“<sup>24</sup>*

<sup>22</sup> PACLOVÁ, Hana. *Územní plánování a související problematika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 204 s. ISBN 978-80-248-2822-0. str. 27

<sup>23</sup> § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 4.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR)

PÚR je nástrojem územního plánování, který ve stanoveném období určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování jak uvnitř státu, tak i v přeshraničních souvislostech s ohledem na udržitelný rozvoj území a stanovuje strategii i podmínky pro naplňování těchto úkolů. Dále PÚR koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí a také koordinuje záměry na změny v území.

*„Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.“<sup>25</sup>*

### **Obsah PÚR**

- PÚR stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanoví kritéria a podmínky k rozhodování o možných změnách v území a stanoví další úkoly podle stavebního zákona.
- PÚR vymezí oblasti republikového a mezinárodního významu, nebo oblasti, které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury).

Obsahem PÚR je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů PÚR na životní prostředí a vyhovující alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje.<sup>26</sup>

### **Návrh PÚR**

PÚR je pořizováno pro celé území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) v součinnosti s dalšími ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji.

Podklady pro pořizování jsou:

- Územně plánovací podklady.
- Dokumenty určené k podpoře regionálního rozvoje.

---

<sup>25</sup> § 31 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>26</sup> § 32 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Podklady a dokumenty veřejné správy.
- Zprávy o stavu životního prostředí.
- Mezinárodní závazky České republiky vzhledem k územnímu rozvoji.

Návrh PÚR, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, MMR zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup a zašle jej příslušným úřadům i krajům, které mohou uplatnit své stanoviska do 90 dnů po obdržení. MMR ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (MZV) a Ministerstvem životního prostředí (MŽP) zašle návrh PÚR i sousedním státům v případě možného ovlivnění jejich území.

Dobu a místo konání veřejného projednání musí MMR oznámit minimálně 30 dnů předem. Obce a veřejnost mohou MMR podat písemné připomínky k návrhu PÚR ve lhůtě, kterou MMR stanoví, nejméně však 60 dní od doby konání veřejného projednání.

Ministerstvu životního prostředí (MŽP) se zašlou kopie připomínek, stanovisek a případných výsledků konzultací, a na jejich základě pak MŽP vydá stanovisko do 30 dnů od jejich obdržení. Pokud MŽP stanovisko neuplatní, je možné PÚR schválit i bez jejího stanoviska.<sup>27</sup>

### ***Schválení PÚR***

MMR na základě vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, stanovisek, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací, upraví návrh PÚR. Takto upravený návrh nejdříve projedná se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, a až poté jej předkládá vládě ke schválení.<sup>28</sup>

### ***Aktualizace PÚR***

Do 4 let od schválení PÚR zpracuje MMR s jinými ústředními správními úřady a kraji zprávu o jejím uplatňování.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> § 33 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>28</sup> § 34 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> § 35 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## **4.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### **4.3.1 Zásady územního rozvoje (ZÚR)**

ZÚR určí základní požadavky na funkční i hospodárné uspořádání území kraje a v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, stanovují strategii pro jejich plnění a koordinují územně plánovací činnost obcí. Pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území jsou ZÚR závazné.<sup>30</sup>

#### ***Návrh ZÚR***

Pořizuje je příslušný krajský úřad na základě zadání ZÚR (při prvním zpracování) nebo zprávy o uplatňování ZÚR. K návrhu se připojuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí. V návrhu je také možné pro vybrané plochy a koridory nařídit zpracování územní studie nebo regulačního plánu s cílem zajistit udržitelný rozvoj území kraje.

Stanoviska dotčených orgánů a připomínky sousedních krajů mohou být uplatněny ve lhůtě 30 dnů ode dne projednání návrhu ZÚR, o kterém informuje příslušný krajský úřad minimálně 15 dnů předem. Návrh ZÚR je doručen veřejnou vyhláškou a do 30 dnů ode dne doručení k němu může každý uplatnit u krajského úřadu písemnou připomínku. Krajský úřad vyhodnotí připomínky, stanoviska, výsledky projednání a vlivy na udržitelný rozvoj a zajistí upravení návrhu, který předloží ke schválení zastupitelstvu kraje.<sup>31</sup>

#### ***Řízení o ZÚR***

Upravený návrh ZÚR společně s oznámením o jeho veřejném projednání doručí krajský úřad veřejnou vyhláškou. K projednání jsou přizvány dotčené orgány, obce v řešeném území, sousedící obce a sousední kraje.

---

<sup>30</sup> § 36 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> § 37 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Oprávnění investoři a zástupci veřejnosti mohou podat do 7 dnů ode dne veřejného projednání námitku proti návrhu ZÚR. Dotčené orgány a MMR ve stejné lhůtě 7 dnů mohou uplatnit svá stanoviska a veřejnost své připomínky a vyhodnocení návrhu.

Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání, a pokud je to nutné, zajistí úpravu návrhu ZÚR v souladu s těmito výsledky. Takto upravený návrh, eventuálně i upravené vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se znovu projedná na veřejném projednání.

### **Vydání ZÚR**

Schválený návrh ZÚR krajský úřad přezkoumá s politikou územního rozvoje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů. Krajský úřad také zpracuje odůvodnění ZÚR, jehož součástí je právě výsledek přezkoumání ZÚR, nebo například informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Návrh na vydání ZÚR společně s jeho odůvodněním krajský úřad předkládá zastupitelstvu kraje, které si před jeho vydáním také ověří soulad s PÚR, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem MMR. Pokud je ZÚR v souladu s těmito body, může zastupitelstvo kraje rozhodnout o jeho vydání.<sup>32</sup>

*„ZÚR se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy.“<sup>33</sup>*

### **Obsah ZÚR**

Obsah ZÚR včetně jeho odůvodnění je uveden v příloze č. 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah ZÚR i obsah odůvodnění se dělí na část textovou a část grafickou.

ZÚR:

#### **A. Textová část**

Obsahuje priority pro zajištění udržitelného rozvoje, vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí, vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb a opatření, územního systému ekologické

---

<sup>32</sup> § 40 a § 41 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> § 36 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

stability (ÚSES) a územních rezerv. Dále obsahuje upřesnění ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, stanovení změn v území, návrh ploch k prověření jejich využití územní studií nebo zadání regulačního plánu pro rozhodování o změnách využití ploch.

#### B. Grafická část

Zahrnuje především výkresy uspořádání kraje, znázorňující rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, plochy a koridory, ÚSES, typy krajin, veřejně prospěšné stavby, opatření, asanační a výkresy oblastí určených k prověření územní studií nebo regulačním plánem.

a dle potřeby:

- Výkres pořadí změn v území
- Schémata

#### ODŮVODNĚNÍ ZÚR:

##### A. Textová část

Obsahuje vyhodnocení využívání území, vyhodnocení splnění podmínek příslušných orgánů a vyhodnocení splnění požadavků a podmínek určených pro zpracování návrhu nových ZÚR, popřípadě jejich aktualizace. Obsahem textové části odůvodnění je také odhad záborů půdního fondu.

##### B. Grafická část

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů<sup>34</sup>

#### ***Aktualizace ZÚR***

Každé 4 roky od vydání nebo poslední aktualizace ZÚR krajský úřad vypracuje zprávu o jejich uplatňování.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Příloha č. 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

<sup>35</sup> § 42 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

### 4.3.2 Územní plán (ÚP)

Územní plán se řeší pro celé území obce, celé území hlavního města Prahy, nebo jen jeho vymezenou část, eventuálně pro celé území vojenského újezdu. V souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle územního plánování. Stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Stanovuje podmínky využití pro vymezené plochy a koridory.

Vymezuje plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodnutí o změně podmíněno smlouvou s vlastníky dotčených pozemků, kteří musí souhlasit se zamýšleným záměrem a dělbou nákladů i výnosů z jeho realizace. Jedná se o tzv. „dohodu o parcelaci“.

V případech, kdy je rozhodování podmíněno územní studií, musí být v územním plánu obsaženy podmínky pro její pořízení. Pokud je rozhodování podmíněno regulačním plánem, musí být v územním plánu obsaženy podmínky pro jeho zadání.

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu, pro rozhodování v území a zvláště pro vydávání územních rozhodnutí.<sup>36</sup>

#### ***Obsah územního plánu***

Obsah územního plánu včetně jeho odůvodnění je uveden v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah územního plánu i obsah odůvodnění se dělí na část textovou a část grafickou.

#### **ÚZEMNÍ PLÁN**

##### **A. Textová část**

Obsahuje vymezení zastavěného území, základní koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, vymezení zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich využívání, koncepci veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšných staveb, koncepci uspořádání krajiny i údaje o počtu listů nebo počtu výkresů v grafické části.

##### **B. Grafická část**

- Výkres základního členění území

---

<sup>36</sup> § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

a dle potřeby:

- Výkres pořadí změn v území - etapizace
- Schémata

## ODŮVODNĚNÍ ÚP:

### A. Textová část

Obsahuje vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. Dále obsahuje výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, ale je odůvodněno jejich vymezení.

### B. Grafická část

- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu<sup>37</sup>

### ***Měřítko územního plánu***

Zpracování územního plánu probíhá nad mapovými podklady v měřítku katastrální mapy. Hotové výkresy územního plánu se však vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000.

Výkresy širších vztahů se vydávají v měřítku výkresů zásad územního rozvoje tedy 1 : 100 000, v opodstatněných případech 1 : 50 000.

Územní plány pro vojenské újezdy se zpracovávají v měřítku 1 : 5 000. Měřítko výkresů pro vydání určuje Ministerstvo obrany v zadání územního plánu.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

<sup>38</sup> § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

### 4.3.3 Regulační plán (RP)

V identifikovaných pozemcích stanovuje podrobné podmínky pro jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

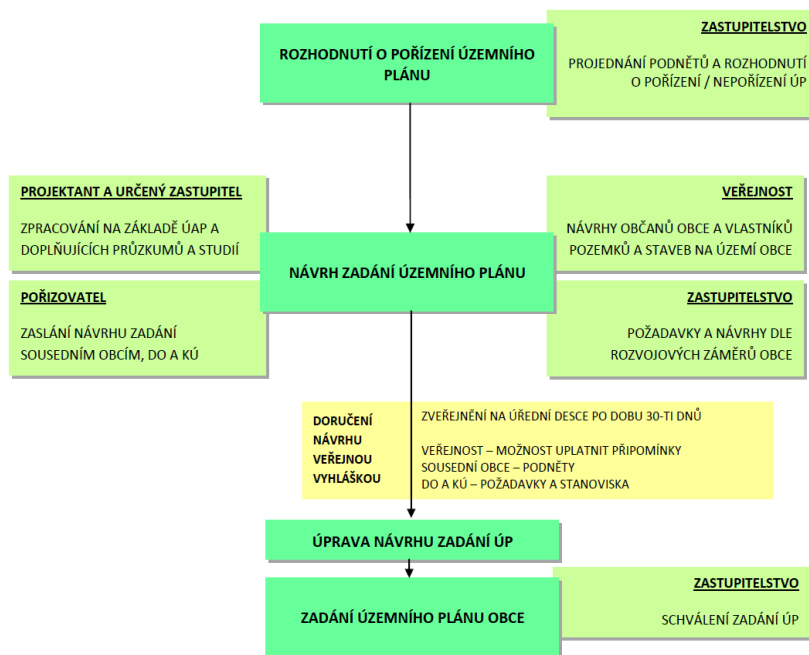
Podnět k pořízení může dát zastupitelstvo kraje či obce nebo Ministerstvo obrany v případě území vojenského újezdu. Žádost na pořízení RP podávají fyzické nebo právnické osoby.

Pořizovatelem RP je úřad územního rozvoje, schválení a vydání provádí zastupitelstvo obce v rámci samostatné působnosti.

RP se vydává formou opatření obecné povahy.

RP je závazný pro rozhodování v území a může nahradit územní rozhodnutí. V takovém případě je v RP stanoveno, která územní rozhodnutí nahrazuje.<sup>39</sup>

## 5 PROCES POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Obr. č. 1 – 1 Etapa v procesu pořízení a zpracování ÚP<sup>40</sup>

<sup>39</sup> § 61 až § 69 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 5.1 KDO SMÍ BÝT POŘIZOVATELEM ÚP

### *Obec s rozšířenou působností (ORP) – úřad územního plánování*

- Pořizuje územní a regulační plán pro území své obce nebo na žádost obce ve svém správním obvodu prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.<sup>41</sup>

### *Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků*

- Tyto obce mohou v přenesené působnosti vykonávat územně plánovací činnost prostřednictvím úředníka nebo jiné fyzické osoby, splňující kvalifikační požadavky dle § 24 SZ, nebo na základě veřejnoprávní smlouvy pro obec ve stejném správním obvodu s rozšířenou působností.<sup>42</sup>

### 5.1.1 Kvalifikační požadavky

Podle stavebního zákona č.183/2006 Sb. § 24 splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti:

#### *Autorizovaný architekt*

- vlastní osvědčení zvláštní odborné způsobilosti (ZOZ) a autorizaci pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zákona č.360/1992 Sb.

#### *Fyzická osoba*

- vlastní osvědčení ZOZ a vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a 18 měsíční praxí při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejně správě („odpovídající praxe“).

---

<sup>40</sup> Hrouzová, Žaneta. Územní plánování v praxi v obci Knínice u Boskovic. 2015. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Alena Superatová, Ph. D.

<sup>41</sup> § 6 odst. 1 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> § 6 odst. 2 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- vlastní osvědčení ZOZ a vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaným pro autorizaci v oboru územní plánování, nebo vysokoškolským vzděláním stavebního zaměření a s nejméně 3 roky odpovídající praxe.<sup>43</sup>

### 5.1.2 Výjimky z kvalifikačních požadavků

Stavební zákon nám uvádí tři příklady, ve kterých úředník nemusí splňovat kvalifikační požadavky, avšak může vykonávat územně plánovací činnost.

- Prvním příkladem je úředník, který ke dni nabytí platnosti SZ č. 183/2006 Sb. vykonával územně plánovací činnost na ministerstvu, krajském úřadě nebo obecním úřadě a měl příslušné osvědčení ZOZ. V tom případě má tento úředník kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti.<sup>44</sup>
- Druhým příkladem je úředník, jenž může vykonávat územně plánovací činnost, i když nesplňuje kvalifikační požadavky. Musí ovšem zajistit, že do doby splnění kvalifikačních požadavků, nejvýše však do 3 let, bude vykonávat tuto činnost pod dohledem osoby, která kvalifikační požadavky splňuje.<sup>45</sup>
- Posledním příkladem je výjimka z kvalifikačního požadavku, kterou uděluje ministerstvo na základě žádosti úředníka, který prokáže, že vykonává územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>44</sup> § 189 odst. 3 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>45</sup> § 24 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> § 195 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 5.2 ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ÚP

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce a to buď z vlastního podnětu, nebo na návrh orgánu veřejné správy, návrh občana obce, návrh fyzické nebo právnické osoby, jejíž práva se vztahují k pozemku či stavbě na území obce eventuálně na návrh oprávněného investora.<sup>47</sup>

### 5.2.1 Návrh na pořízení ÚP

Je prvním krokem k pořízení územního plánu a předkládá se obci, pro jejíž území se územní plán bude pořizovat. Návrh by měl obsahovat:

- Informace o tom, kdo návrh podává, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemkům nebo stavbě na území obce.
- Jaké změny využití ploch jsou navrhovány.
- Jaké je současné využití dotčených ploch.
- Důvody pro pořízení ÚP, eventuálně pro změnu ÚP a návrh, jak budou náklady spojené se změnou ÚP hrazeny.

Zda je návrh úplný a v souladu se všemi právními předpisy posoudí pořizovatel. V případě, že by návrh na pořízení obsahoval nedostatky, pořizovatel vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Pokud by je navrhovatel neodstranil požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne a informuje o tom navrhovatele i zastupitelstvo obce. Jestliže je návrh úplný a v souladu se všemi právními předpisy, pořizovatel jej se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce.<sup>48</sup>

O pořízení územního plánu tedy rozhoduje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti a současně také jmenuje určeného zastupitele, který bude spolupracovat

---

<sup>47</sup> § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> § 46 odst. 1 - 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

s pořizovatelem. O výsledku jednání jsou bezodkladně informováni jak navrhovatel, tak i úřad územního plánování (pořizovatel).<sup>49</sup>

### 5.3 ÚHRADA NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ ÚP

Obec, která se rozhodne pořídit územní plán, hradí náklady na jeho zpracování a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jedná-li se o obec, pro kterou územní plán pořizuje úřad územního plánování, hradí také nezbytné mapové podklady, pokud se obce nedohodnou jinak. Naopak náklady na projednání územního plánu hradí pořizovatel.<sup>50</sup>

Pokud se jedná o pořízení změny územního plánu, tu hradí:

- Krajský úřad v případě, že změna vyplývá ze zásad územního rozvoje (ZÚR) nebo z jejich aktualizací. Výjimkou je situace, kdy příslušná část aktualizace ZÚR, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána z výhradní potřeby obce.<sup>51</sup>
- Navrhovatel, pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno jeho výhradní potřebou a pokud obec podmíní pořízení změny, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a mapových podkladů částečnou nebo úplnou úhradou nákladů.<sup>52</sup>
- Ministerstvo financí, jestliže je změna vyvolaná aktualizací politiky územního rozvoje. Výjimka opět nastane za předpokladu, že příslušná část PÚR, nebo její aktualizace, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> § 6 odst. 5 a § 46 odst. 3 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> § 45 odst. 1 a 3 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>51</sup> § 45 odst. 2 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>52</sup> § 45 odst. 4 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>53</sup> § 42 odst. 7 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 5.4 PODKLADY PRO ZADÁNÍ ÚP

Mezi podklady pro zadání ÚP se řadí:

- Územně analytické podklady (ÚAP) popsané v kapitole 4.1.1
- Územní studie (ÚS) zmíněné v kapitole 4.1.2
- Politika územního rozvoje (PÚR) popsaná v kapitole 4.2
- Zásady územního rozvoje (ZÚR) popsané v kapitole 4.3.1
- Doplnující průzkumy a rozborů (DP + R) zmíněné v kapitole 4.1.1
- Zpráva o uplatňování územního plánu (ZUÚP)
- Mapové podklady – Slouží ke zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace. Patří mezi ně:
  - Katastrální mapa
  - Státní mapa
  - Základní mapa České republiky
  - Mapa ČR.<sup>54</sup>

## 5.5 ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání je úvodním dokumentem ke zpracování územního plánu a na jeho vypracování se podílí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem.

### 5.5.1 Obsah zadání

Příloha vyhlášky stanovuje náležitosti obsahu zadání územního plánu, kterými jsou hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Například požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, požadavky na vymezení nebo prověření vymezení ploch, koridorů, či veřejně prospěšných staveb, požadavky obce, požadavky dotčených orgánů i požadavky veřejnosti. Dále může být v zadání uloženo zpracování variantního řešení

---

<sup>54</sup> Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

návrhu územního plánu, eventuálně vymezení řešeného území za předpokladů, že by měl být územní plán vydán pro část území města Prahy.

Jednotlivé body obsahu zadání upřesňují požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace, z územně analytických podkladů, případně z doplňujících průzkumů a rozborů.<sup>55</sup>

### **5.5.2 Projednání návrhu zadání**

Dokončený návrh zadání územního plánu pořizovatel doručuje formou veřejné vyhlášky. To znamená, že oznámení o projednání a možnosti nahlédnout do návrhu zadání pořizovatel vyvěsí na své úřední desce a zveřejní na internetu. Oznámení musí být opatřeno datem vyvěšení a nejpozději v den vyvěšení musí být zasláno společně s návrhem zadání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a také obci, pro kterou se územní plán pořizuje. Příslušné orgány a obce jsou povinny písemnost bezodkladně vyvěsit na svých úředních deskách po dobu nejméně 15 dnů.

Každý, kdo má připomínku k návrhu zadání, ji může písemně uplatnit u pořizovatele do 15 dnů ode dne doručení oznámení veřejnou vyhláškou.

Dotčené orgány a krajský úřad mohou své vyjádření s požadavky na obsah územního plánu uplatnit u pořizovatele do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání. V téže lhůtě může u pořizovatele uplatnit své stanovisko znovu krajský úřad jako příslušný úřad a své podněty mohou uplatnit i sousední obce.

Orgán ochrany přírody předá své stanovisko pořizovateli a krajskému úřadu nejpozději 23. den ode dne obdržení návrhu. Krajský úřad jako příslušný úřad na základě tohoto stanoviska uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí, případně stanoví jiné požadavky. Za podmínky, že by měl být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí, nebo pokud by orgán ochrany přírody ve svém stanovisku nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, musí pořizovatel do návrhu zadání doplnit požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

---

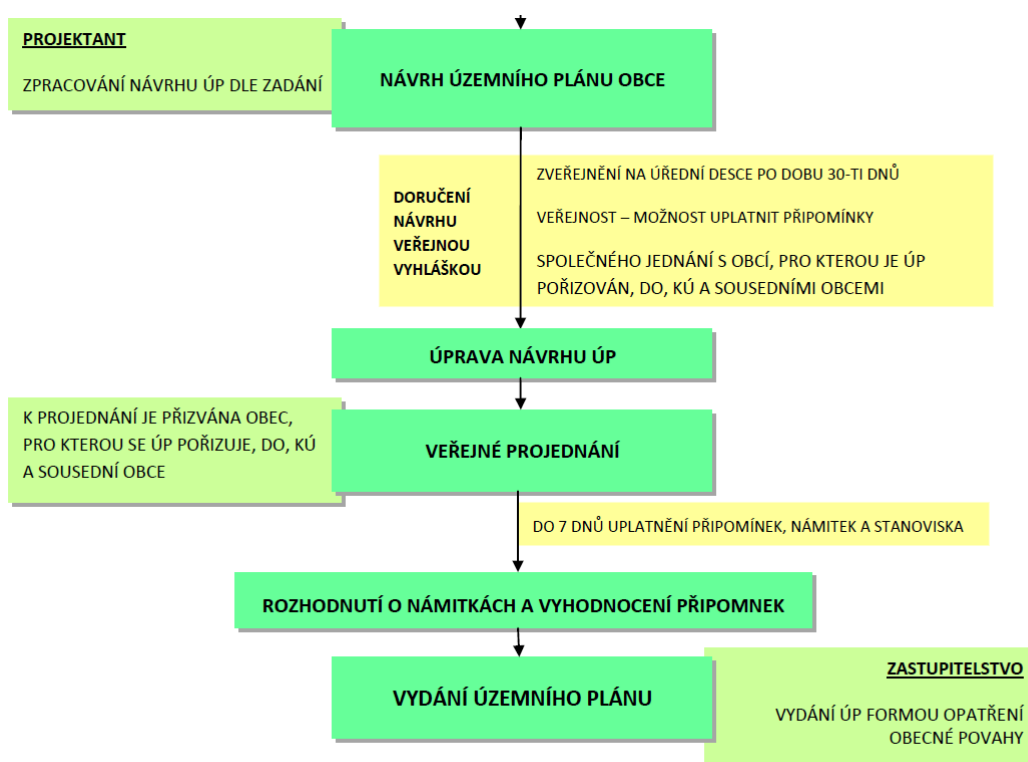
<sup>55</sup> Příloha č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

Podle výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upraví. Upravené zadání je poté předloženo ke schválení zastupitelstvu obce, pro kterou se územní plán pořizuje.<sup>56</sup>

Jestliže zastupitelstvo schválí zadání územního plánu nebo pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, pořizovatel pořídí pro obec návrh územního plánu. V této fázi je nezbytná úzká spolupráce obce a projektanta.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se zpracovává, pokud je v zadání uplatněn tento požadavek.<sup>57</sup>

## 5.6 ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Obr. č. 2 - 2 Etapa v procesu pořizení a zpracování ÚP<sup>58</sup>

<sup>56</sup> § 47 odst. 1 - 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>57</sup> § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>58</sup> Hrouzová, Žaneta. Územní plánování v praxi v obci Knínice u Boskovic. 2015. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Alena Superatová, Ph. D.

### 5.6.1 Oprávnění ke zpracování ÚP

Územně plánovací dokumentaci smí zpracovat jen autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor:

- architektura,
- územní plánování,
- autorizace se všeobecnou působností.<sup>59</sup>

### 5.6.2 Obecné požadavky na vymezení ploch

*„Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.“*

Území se člení územním plánem na plochy, které se vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup> na základě:

- Stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Ve vyhlášce jsou také uváděny jako plochy s rozdílným způsobem využití a vymezují se pro stanovení územních podmínek, pro jejich další členění a pro stanovení ochrany veřejných zájmů (ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot).
- Významu: na plochy zastavitelné, územních rezerv, ke změně stávající zástavby, k renovaci nebo opakovanému použití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. U těchto ploch se vymezuje i způsob jejich využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na charakter území tak, aby vyhověly požadavkům na uspořádání a využívání území a aby nedocházelo ke střetům vzájemně neslučitelných činností. Lze je také s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále dělit a ve výjimečných případech, odůvodněných v opatření obecné povahy, je možno stanovit plochu se způsobem využití jiným, než je uvedeno v kapitole 5.6.3<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

<sup>60</sup> § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

### **5.6.3 Plochy s rozdílným využitím**

#### ***Plochy bydlení***

Tyto plochy se obvykle vymezují v klidném, kvalitním a bezpečném prostředí s veškerou dostupností. Zahrnují bytové domy, rodinné domy, veřejná prostranství, související dopravní a technickou infrastrukturu a za určitých podmínek i pozemky pro rodinnou rekreaci.<sup>61</sup>

#### ***Plochy rekreace***

Vymezují se za účelem rekreace a relaxace v kvalitním prostředí. Patří mezi ně stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky a související dopravní a technická infrastruktura, která nesnižuje kvalitu prostředí.<sup>62</sup>

#### ***Plochy občanského vybavení***

Jsou samostatně vymezovány za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a zajištění využívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem. Řadíme sem stavby a zařízení občanské vybavenosti pro vzdělání a výchovu, sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a související dopravní a technickou infrastrukturu.<sup>63</sup>

#### ***Plochy veřejných prostranství***

Obvykle se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dobré dostupnosti, rozsahu a zajištění vhodného užívání v souladu s jejich účelem. Zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

---

<sup>61</sup> § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>62</sup> § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>63</sup> § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

*Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*<sup>64</sup>

### ***Plochy smíšené obytné***

Vymezují se v případech, kdy není praktické členit území na plochy pro bydlení a občanského vybavení a je nutné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách. Zahrnují pozemky staveb pro bydlení, rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, veřejná prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

*Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.*<sup>65</sup>

### ***Plochy dopravní infrastruktury***

Vymezují se pro pozemky dopravních staveb a zařízení z důvodu negativních vlivů způsobených vysokou dopravní intenzitou a také k zajištění dopravní dostupnosti k plochám výroby, občanského vybavení, atd. Pro takové pozemky není možné začlenění do ploch s jiným způsobem využití. Zahrnují plochy silniční, drážní, letecké a vodní dopravy i logistická centra.<sup>66</sup>

### ***Plochy technické infrastruktury***

Vymezují se pro pozemky, které není možné začlenit do ploch s jiným způsobem využitím a jiné využití těchto pozemků není možné. Zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>65</sup> § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>66</sup> § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>67</sup> § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

### ***Plochy výroby a skladování***

Vymezují se pro pozemky, u kterých se z důvodu negativních vlivů za jejich hranicí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití. Zahrnují stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžba, hutnictví, těžké strojírenství, chemie, skladové areály, zemědělské stavby) a pozemky související veřejné infrastruktury.<sup>68</sup>

### ***Plochy smíšené výrobní***

Vymezují se obvykle v případech, kdy není účelné rozlišovat plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické.<sup>69</sup>

### ***Plochy vodní a vodohospodářské***

Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před suchem, před škodlivým působením vody, ale také ochrany vody samotné a okolní krajiny. Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky pro převažující vodohospodářské využití.<sup>70</sup>

### ***Plochy lesní***

Vymezují se pro pozemky určené k plnění funkce lesa. Zahrnují stavby a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<sup>71</sup>

### ***Plochy zemědělské***

Vymezují se pro pozemky určené pro zemědělské využití. Zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, stavby a zařízení pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<sup>72</sup>

---

<sup>68</sup> § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>69</sup> § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>70</sup> § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>71</sup> § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>72</sup> § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

### ***Plochy přírodní***

Vymezují se za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Zahrnují plochy přírodního parku, pozemky v I. a II. zóně CHKO, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky EVL, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<sup>73</sup>

### ***Plochy těžby a nerostů***

Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžbě a úpravě nerostů. Zahrnují pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu.<sup>74</sup>

### ***Plochy smíšené nezastavěného území***

Vymezují se v případech, kdy není účelné dělit pozemky například na plochy vodní a vodohospodářské nebo zemědělské a lesní. Zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího využití, pozemky přirozených přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<sup>75</sup>

### ***Plochy specifické***

Vymezují se pozemky, které vyžadují zajištění mimořádných podmínek, zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek a související dopravní a technickou infrastrukturu.<sup>76</sup>

## **5.7 SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ÚP**

Datum a místo společného jednání o návrhu územního plánu oznámí pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je ÚP pořizován a sousedním obcím, s nejméně 15 denním předstihem. Do 30 dnů od společného jednání mohou dotčené orgány,

---

<sup>73</sup> § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>74</sup> § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>75</sup> § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>76</sup> § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám podaným po uplynutí lhůty se nepřihlíží.

Obsahuje-li návrh ÚP zadání regulačního plánu (RP), který nahrazuje rozhodnutí o umístění záměru, jež je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, zašle pořizovatel návrh zadání a oznámení o záměru příslušnému úřadu k provedení zjišťovacího řízení a orgánu ochrany přírody k uplatnění stanoviska. V návrhu RP pak pořizovatel zohlední veškerá stanoviska včetně závěru zjišťovacího řízení a připojí je k odůvodnění ÚP.

Návrh ÚP společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území (URÚ), pokud se zpracovává, pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Ode dne doručení pod dobu 30 dnů může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K připomínkám podaným po uplynutí lhůty se nepřihlíží.

Pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (MZV) zašle návrh ÚP i orgánům sousedního státu v případě možného negativního ovlivnění jejich území a nabídne jim konzultace. K účasti na konzultaci jsou přizvány také ministerstvo životního prostředí (MŽP) a krajský úřad.

Zpracovává-li se vyhodnocení vlivů na URÚ, pořizovatel předá návrh ÚP a s ním i stanoviska, připomínky a výsledky konzultací krajskému úřadu (příslušnému úřadu). Krajský úřad by měl uplatnit své stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů. Není-li však schopen, ze závažných důvodů, do 30 dnů stanovisko vydat, může se lhůta o dalších 30 dnů prodloužit. Pokud krajský úřad neuplatní stanovisko ani v prodloužené lhůtě, lze ÚP vydat i bez jeho stanoviska.

Pořizovatel předává návrh ÚP a s ním i stanoviska, připomínky a výsledky konzultací krajskému úřadu pro posouzení z hlediska:

- Zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy
- Souladu s PÚR
- Souladu s ÚPD vydanou krajem.

Krajský úřad by měl uplatnit své stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů. Za předpokladů, že své stanovisko ve stanovené lhůtě nesdělí, je možné ÚP vydat i bez jeho

stanoviska. Pokud by krajský úřad narazil na nedostatky, lze zahájit řízení o vydání ÚP jen až na základě potvrzení krajského úřadu o jejich odstranění.<sup>77</sup>

## **5.8 VYHODNOCENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ**

Jestliže návrh ÚP obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, řešení rozporů a vyhodnocení vlivů zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. Při schvalování je zastupitelstvo vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

Výsledky projednání návrhu ÚP vyhodnotí pořizovatel společně s určeným zastupitelem a vyřeší případné rozpory. Pořizovatel a pověřený zastupitel zajistí na základě výsledků projednání, řešení rozporů, vyhodnocení vlivů a výběru výsledné varianty zajistí úpravy návrhu ÚP, nebo dospějí k závěru, že je nutné pořídit nový návrh ÚP a společně vypracují návrh pokynů k jeho vytvoření. Pořizovatel si k návrhu pokynů vyžádá stanoviska příslušných úřadů a orgánů ochrany přírody. Návrh pokynů schvaluje zastupitelstvo obce.

Na základě pokynů k úpravě zpracovatel upraví návrh územního plánu k veřejnému projednání.<sup>78</sup>

## **5.9 VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ÚP**

Pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou návrh ÚP, vyhodnocení vlivů na URÚ, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání. K veřejnému projednání dojde nejdříve 15. den ode dne doručení veřejné vyhlášky a nejméně 30 dnů před jeho konáním jsou přizvány dotčené orgány, krajský úřad, obec, pro kterou se územní plán pořizuje a sousední obce.

Námítky proti návrhu ÚP mohou do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit pouze vlastníci dotčených pozemků, dotčených staveb, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitka musí obsahovat odůvodnění, údaje z katastru nemovitostí, které dokazují dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

---

<sup>77</sup> § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Své připomínky k návrhu ÚP může do 7 dní ode dne veřejného projednání uplatnit každý a ve stejné lhůtě mohou svá stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatnit dotčené orgány i krajský úřad.

Nepřihlíží se k námitkám, připomínkám a stanoviskům, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ZÚR či RP, nebo k takovým, které byly uplatněny po vypršení 7denní lhůty. Osoby oprávněné k podání námitek musí být s tímto srozuměny.<sup>79</sup>

## **5.10 VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ**

Výsledky projednání vyhodnotí pořizovatel s určeným zastupitelem. Ti rovněž zpracují návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP, které předají dotčeným orgánům i krajskému úřadu, aby do 30 dnů od převzetí mohli uplatnit svá stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad svá stanoviska nesdělí, má se za to, že souhlasí, není tudíž třeba návrh ÚP upravovat.

V nevyhnutelných případech zajistí pořizovatel pro obec úpravu návrhu ÚP v souladu s výsledky projednání.

Výsledkem veřejného projednání může být i podstatná úprava návrhu ÚP, v takovém případě si pořizovatel vyžádá stanoviska příslušných úřadů a orgánu ochrany přírody. Ti mu sdělí, zda je nutné návrh ÚP posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí a do jakých podrobností. Upravený návrh ÚP se v rozsahu provedených úprav projedná na opakovaném veřejném projednání.

Veřejné projednání také může skončit nezbytným přepracováním návrhu ÚP, tehdy pořizovatel dospěje k závěru, že je nutné pořídit nový návrh ÚP a společně s určeným zastupitelem vypracují návrh pokynů k jeho vytvoření. Pořizovatel si k návrhu pokynů vyžádá stanoviska příslušných úřadů a orgánů ochrany přírody, kteří mu sdělí, zda a v jakém rozsahu má být návrh posuzován z hlediska ochrany životního prostředí. Návrh pokynů se předkládá ke schválení zastupitelstvu obce, pro kterou se ÚP pořizuje.

---

<sup>78</sup> § 51 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>79</sup> § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

V případě, že by pořizovatel v průběhu řízení došel k závěru, že je návrh ÚP v rozporu se zákonem nebo s PÚR, ÚPD kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcími právními předpisy a zvláštními právními předpisy, předloží návrh na jeho zamítnutí.<sup>80</sup>

### **5.10.1 Přezkum návrhu ÚP**

Návrh ÚP pořizovatel přezkoumá z hlediska souladu s PÚR a ÚPD kraje, s cíli a úkoly ÚP, s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcími právními předpisy a s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, eventuálně s výsledky řešení rozporů.

### **5.10.2 Odůvodnění návrhu ÚP**

Součástí odůvodnění ÚP je:

- výsledek přezkoumání ÚP,
- zpráva o vyhodnocování vlivů na URÚ,
- stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- zpráva o zohlednění stanoviska krajského úřadu,
- souhrnné odůvodnění přijatého řešení i vybrané varianty,
- vyhodnocení využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.<sup>81</sup>

## **5.11 VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh na vydání územního plánu i jeho odůvodnění pořizovatel předá zastupitelstvu příslušné obce. Zastupitelstvo si nejdříve ověří, zda není návrh v rozporu s PÚR, s ÚPD kraje, s výsledkem řešení rozporů nebo stanovisky dotčených orgánů i krajského úřadu a až poté v samostatné působnosti vydá ÚP formou opatření obecné povahy.

---

<sup>80</sup> § 53 odst. 1 – 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>81</sup> § 53 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pokud by některá z částí ÚP byla v rozporu s ÚPD kraje nebo schválenou PÚR, obec nemůže o vydání rozhodnout, dokud neuvede ÚP do souladu s těmito dokumentacemi.

Pokud by zastupitelstvo nesouhlasilo s předloženým návrhem ÚP a výsledky jeho projednání, může ho pořizovateli vrátit k přepracování a novému projednání, nebo ho zamítnout.<sup>82</sup>

### **5.11.1 Účinnost územního plánu**

ÚP vydaný formou OOP tedy nabývá účinnosti doručením veřejné vyhlášky a musí se, včetně jeho grafické části i eventuální změny, opatřit záznamem o účinnosti, který obsahuje:

- označení orgánu, který ÚP vydal,
- datum účinnosti ÚP,
- jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele,
- otisk úředního razítka.<sup>83</sup>

### **5.11.2 Administrace po vydání**

Územní plán, včetně dokladů o jeho pořizování ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen. Pořizovatel poskytne ÚP opatřený záznamem o účinnosti stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování i krajskému úřadu. Pořizovatel také zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup údaje o ÚP, včetně míst, kde je do něj možné nahlédnout.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>83</sup> § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

<sup>84</sup> § 165 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti

## 6 DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚPNSÚ ROKYTNICE

Na základě analýzy záměrů a rozvojových možností obce jsem zjistil, že záměrem obce Rokytnice je prioritní rozvoj bydlení, který ale v současné době není možné naplnit v plochách pro bydlení vymezených územním plánem. Pro obec je tedy nutné uvažovat o pořízení Změny územního plánu, avšak v případě přehodnocení koncepce rozvoje obce bude lepší uvažovat o novém územním plánu.

Pro vymezení jednotlivých záměrů, jejich vyhodnocení z hlediska hodnot, střetů a problémů v území, jsem zvolil formu zpracování Doplnujících průzkumů a rozborů, které jsou doplněním a rozšířením územně analytických podkladů a slouží jako podklad pro zpracování Zadání změny územního plánu, případně zpracování nového územního plánu.

V rámci doplňujících P+R jsem získal aktuální informace o současném stavu území hlavně v oblasti bydlení, aktuální demografické údaje včetně prognózy počtu obyvatel obce do roku 2030 a s tím souvisejících plošných nároků na plochy bydlení. Výstupem z Doplnujících P+R jsou závěry následně uplatněné ve zprávě o naplňování územního plánu, případně návrh na zpracování Změny územního plánu.

### 6.1 INFORMACE O OBCI ROKYTNICE



*Obr. č. 3 – Jihovýchodní pohled na obec Rokytnice<sup>85</sup>*

---

<sup>85</sup> *Obec Rokytnice* [online]. 2015 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<http://www.obecrokytnice.cz/>>

Obec Rokytnice se nachází v Olomouckém kraji v okrese Přerov. Obec leží v rovinnaté oblasti také přezdívané „Haná“ přibližně 30 km od krajského města Olomouce a asi 5 km severozápadně od Přerova. Přerov je také obcí s rozšířenou působností, do jehož správního obvodu Rokytnice spadá.



*Obr. č. 4 - Poloha obce na mapě ČR<sup>86</sup>*

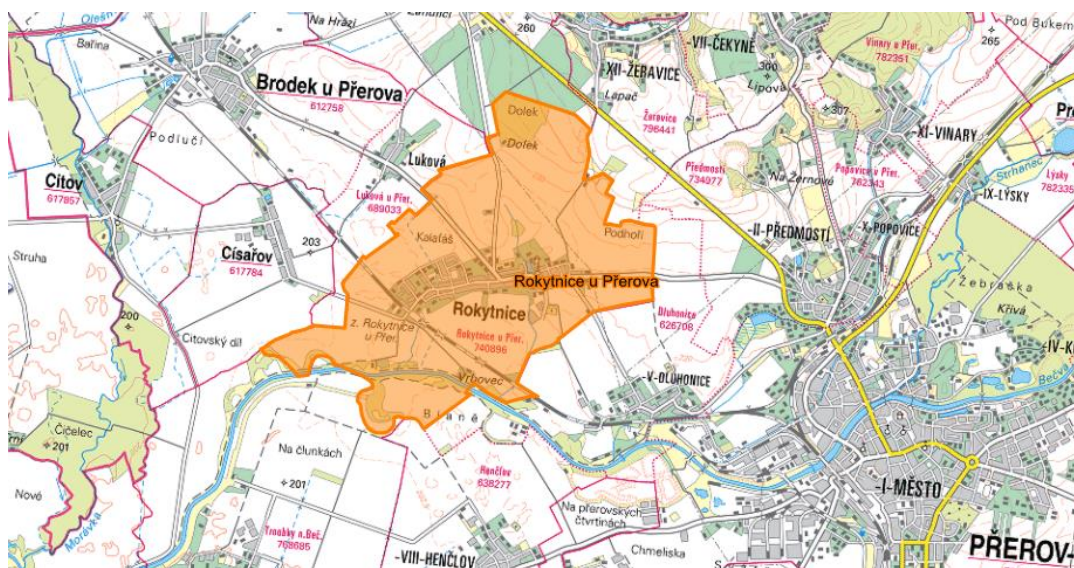
První písemná zmínka o obci je datována rokem 1086. Tehdy obcí vedla takzvaná „Hradská“ cesta, která spojovala dva hrady Olomouc a Přerov. Název obce je odvozen od slova „rokytí“, což v překladu znamená vrboví nebo prutí. Dominantami obce jsou Kostel sv. Jakuba, který byl postaven již v roce 1353, následně však vyhořel a do dnešní podoby byl postaven v roce 1764, a zámek vystavěný v roce 1577, ve kterém v současné době sídlí příspěvková organizace Domov Na zámečku Rokytnice, která poskytuje sociální služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Obec je typickou hanáckou obcí, kterou tvoří řadová zástavba téměř v celé délce hlavního průtahu a je rozdělena do tří pomyslných částí Borošín, Náves a Hliníky. Zatímco Borošín a Hliníky jsou tvořeny menšími domy, Náves je formována zemědělskými usedlostmi.

---

<sup>86</sup> Mapa České republiky [online]. - [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<http://www.mapaceskerepubliky.cz/slepa-mapa-cr>>

Katastrální území obce má rozlohu 806 ha a sousedí s katastrálním územím obcí: Luková, Kokory, Žeravice, Dluhonice, Henčlov, Troubky a Císařov.<sup>87</sup>



Obr. č. 5 – Katastrální území obce Rokytnice<sup>88</sup>

### 6.1.1 Souhrnné informace

Tab. 3 - Souhrnné údaje o obci<sup>86</sup>

Oficiální název:	Rokytnice
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Typ sídla:	Ostatní obec
Počet částí:	1
Katastrální výměra (ha):	806
Nadmořská výška (m n. m.):	210
Číslo katastrálního území:	740896
Počet obyvatel k 1. 1. 2015:	1 478
Pověřený obecní úřad:	Přerov
Obec s rozšířenou působností:	Přerov

<sup>87</sup> Stručně o obci. *Obec Rokytnice* [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.obecrokytnice.cz/index.php?nid=13396&lid=cs&oid=4000743>

<sup>88</sup> ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí. *ČÚZK - Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>

## 6.1.2 Vybavenost obce a veřejná infrastruktura

Tab. 4 - Základní služby a veřejná infrastruktura<sup>88</sup>

Policie	Ne
Hasiči	Ano (Sbor dobrovolných hasičů)
Autobusová zastávka	Ano
Vlaková zastávka	Ano
Plynofikace	Ano
Vodovod	Ano
Kanalizace (ČOV)	Ano

### **Doprava**

Polovinou obce prochází komunikace druhé třídy II/150 na trase Přerov – Rokytnice – Luková – Brodek u Přerova. Na tuto komunikaci navazuje silnice třetí třídy III/43515, která prochází druhou polovinou obce směrem na Císařov. Na jihozápadním konci obce vede železniční trať č. 270 Česká Třebová – Přerov – Bohumín, kvůli které jsou v obci překračovány hygienické limity hluku. Dopravní obslužnost je v obci výborná – jsou tu tři autobusové zastávky a jedna vlaková zastávka bez obsluhy. V obci se také dá napojit na cyklotrasu č. 5042 Citov – Rokytnice – Přerov.<sup>89</sup>

### **Technická infrastruktura**

Celá obec je zásobována elektrickou energií z elektrické sítě, která v roce 1999 prošla rekonstrukcí hlavně v horní části obce. V cele obci byla v letech 1993 - 1996 provedena kompletní plynofikace.<sup>90</sup>

Zásobování obce pitnou vodou zajišťuje veřejný skupinový vodovod (Příloha č. 1), který je zásoben z vodojemu Čekyně, zásobovacím řádem A 400 a také odbočkou z řádu A 200, kterým je gravitačně zásobena Brodecká skupina. Vodovod byl dokončen v roce 1993 z materiálu PVC a profilu 80 – 150, v současné době se o jeho správu stará VaK Přerov, a.s. – provoz Přerov.

---

<sup>89</sup> Stručně o obci. Obec Rokytnice [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.obcerokytnice.cz/index.php?nid=13396&lid=cs&oid=4000743>

<sup>90</sup> Stručně o obci. Obec Rokytnice [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.obcerokytnice.cz/index.php?nid=13396&lid=cs&oid=4000743>

V obci je také vybudovaná jednotná kanalizace (Příloha č. 2), která odvádí dešťovou odpadní vodu i splaškovou odpadní vodu od cca 96% obyvatelstva obce. Kanalizační systém je tvořen třemi sběrači – první odvádí dešťovou vodu z východní části obce, druhý odvádí odpadní vody ze střední části, včetně odpadu z Návesního rybníka, a třetí odkanalizovává nejrozsáhlejší západní území obce. Kanalizace v obci byla vybudována v 70. letech z betonových trub DN 150 – 1000. V období povodní 1997 byla kanalizace ucpána následkem zpětného vzduší řeky Bečvy, která je od obce vzdálená cca 500 m, v důsledku čehož voda dlouho neodpadávala a způsobila v obci značné škody. V roce 2003/2004 byly vybudovány nové kanalizační stoky, zatrubněny vodní příkopy a byla přistavěna přečerpávací stanice a výtlačný řád DN 150, který odvádí odpadní vody z obce do ČOV Henčlov.<sup>91</sup>

### 6.1.3 Občanská vybavenost

Tab. 5 - Občanská vybavenost obce<sup>92</sup>

Pošta	Ano
Matriční úřad	Brodek u Přerova
Mateřská škola	Ano
Základní škola	Ano (1. – 5. ročník)
Sport	Sportovní areál s tělocvičnou, dětské hřiště
Veřejná knihovna	Ano
Sakrální stavba a hřbitov	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Obchod s potravinami	Ano
Hostinské zařízení	Ano
Kulturní dům	Ne

V budově obecního úřadu je kromě kanceláří umístěna i zasedací místnost a ordinace jak pediatra, tak rovněž praktického lékaře pro dospělé. V současné době se uvažuje o celkové rekonstrukci obecního úřadu.

<sup>91</sup> Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje. Olomoucký kraj - Plán rozvoje vodovodu a kanalizací [online]. 2004 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://mapy.kr-olomoucky.cz/prvk/>

<sup>92</sup> Stručně o obci. Obec Rokytnice [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.obcerokytnice.cz/index.php?nid=13396&lid=cs&oid=4000743>

V obci se dále nachází obecní knihovna, základní škola a mateřská škola, u které byly v minulém roce dokončeny rozsáhlé úpravy, neboť původní stav již nevyhovoval požadavkům. Kulturní akce se konají v místním sportovním areálu, kde se nachází i prostorná sokolovna a dvě venkovní hřiště s umělým povrchem pro sportovní vyžití. Pro děti jsou v obci k dispozici 2 dětská hřiště.<sup>93</sup>

#### 6.1.4 Statistické údaje o budovách a pozemcích

Tab. 6 – Statistické údaje o budovách a pozemcích v k.ú. Rokytnice u Přerova<sup>94</sup>

Způsob využití	Typ údaje	Počet
Bydlení	č. p.	334
Bytový dům	č. p.	4
Garáž	č. p.	42
Jiná stavba	č. p.	1
Občanské vybavení	č. p.	9
Občanské vybavení	č. p.	3
Rodinný dům	č. p.	122
Technické vybavení	č. p.	1
Zemědělské stavení	č. p.	2
Zemědělská usedlost	č. p.	1
Garáž	č. e.	1
Jiná stavba	č. e.	1
Rodinná rekreace	č. e.	7
Zemědělské stavba	č. e.	1
Bydlení	bez č. p./č. e.	5
Doprava	bez č. p./č. e.	1
Garáž	bez č. p./č. e.	64
Jiné stavby	bez č. p./č. e.	15

<sup>93</sup> Stručně o obci. Obec Rokytnice [online]. 2015 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.obecrokytnice.cz/index.php?nid=13396&lid=cs&oid=4000743>>

<sup>94</sup> Rokytnice u Přerova - podrobné informace. ČUZK [online]. 2015 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZK\\_ID:740896](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:740896)>

Způsob využití	Typ údaje	Počet
Občanské vybavení	bez č. p./č. e.	6
Rodinné rekreace	bez č. p./č. e.	1
Technického vybavení	bez č. p./č. e.	2
Výroba	bez č. p./č. e.	1
Zemědělská stavba	bez č. p./č. e.	30
Rozestavěná stavba		4
<b>Celkem budov</b>		<b>658</b>
Bytů		20

Z celkové výměry k.ú. Rokytnice u Přerova, která činí 806 ha, je podíl zastavěné plochy pouhých 2,6 %, podíl zemědělské půdy je 82,9 %, vodní plochy tvoří 1,4 %, podíl lesních pozemků se rovná 5,1 % a 7,9 % je tvořeno ostatními plochami.

Tab. 7 – Statistické údaje o pozemcích v k.ú. Rokytnice u Přerova<sup>95</sup>

Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra (m <sup>2</sup> )	Výměra (ha)	Podíl (%)
Orná půda		1038	6052685	605	75,1
Zahrada		526	396293	40	5
Ovocný sad		2	10819	1	0,1
Travní pozemky		68	222946	22	2,7
Lesní pozemky		128	411897	41	5,1
Vodní plocha	Umělá nádrž	2	17412	11	1,4
Vodní plocha	Rybník	2	7688		
Vodní plocha	Přirozený tok	22	81945		
Vodní plocha	Umělý tok	1	1063		
Zastavěná plocha	Společný dvůr	1	883	21	2,6
Zastavěná plocha	Zbořeniště	17	3564		
Zastavěná plocha		677	209856		

<sup>95</sup> Rokytnice u Přerova - podrobné informace. ČUZK [online]. 2015 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZK\\_ID:740896](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:740896)>

Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra (m <sup>2</sup> )	Výměra (ha)	Podíl (%)
Ostatní plocha	Dobývací prost.	14	12781	64	7,9
Ostatní plocha	Dráha	17	80023		
Ostatní plocha	Hřbitov	4	9848		
Ostatní plocha	Jiná plocha	147	161075		
Ostatní plocha	Manipulační plocha	45	43760		
Ostatní plocha	Neplodná půda	7	2684		
Ostatní plocha	Ostatní komunikace	220	181775		
Ostatní plocha	Silnice	16	87619		
Ostatní plocha	Sport a rekreace	8	9809		
Ostatní plocha	Zeleň	16	51384		
<b>Celkem</b>		<b>2978</b>	<b>8057809</b>		

## 6.2 ANALÝZA ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ OBYTNÉHO ÚZEMÍ

Pro vymezení problémů a možností dalšího rozvoje obytného území jsem se rozhodl nejdříve provést analýzu původních demografických podmínek, které sloužily jako podklad pro návrh nových ploch bydlení. Následně se u vymezených ploch pokusím dokázat nemožnost jejich dalšího současného využití a prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch bydlení.

### 6.2.1 Demografická analýza v ÚPnSÚ Rokytнице

Původní analýza obecně vycházela ze zhoršující se demografické situace v celé ČR, zejména pak v menších vesnických sídlech jako Rokytнице, kde počet obyvatel rostl až do 60. let, následně začal klesat. Tento pokles mohl být způsoben výstavbou státem dotovaných bytů především v blízkém Přerově.

Tab. 8 - Vývoj počtu obyvatel a domů v obci od r. 1869 do r. 1991 (zdroj: ČSÚ)

Sčítání v roce	Počet obyvatel	Počet domů	Obyvatel na dům
1869	871	133	6,55
1880	851	139	6,12
1890	912	145	6,29
1900	941	152	6,19

Sčítání v roce	Počet obyvatel	Počet domů	Obyvatel na dům
1910	1147	164	6,99
1921	1243	180	6,91
1930	1413	248	5,70
1950	1475	294	5,02
1961	1725	326	5,29
1970	1640	339	4,84
1980	1575	350	4,50
1991	1390	392	3,55

K poklesu obyvatel docházelo i po roce 1991, proto prognózy o vývoji počtu obyvatel počítaly s dalším úbytkem obyvatel až do roku 2000, kde se měl pokles zastavit a byl očekávaný opětovný vzestup.

*Tab. 9 - Základní údaje o vývoji počtu obyvatel<sup>96</sup>*

	Skutečnost				Prognóza	
Rok	1970	1980	1991	1995	2000	2010
Obyvatel	1640	1575	1390	1345	1320	1320

Dále byl předpokládán růst podílu obyvatel v produktivním věku, který činil 22,8 %, naopak podíl dětí 16 % měl stagnovat a do budoucna, konkrétně po roce 2005, se počítalo s jeho poklesem. Hrozbou pro obce byla i migrace mladých rodin s dětmi, především za nabídkou práce do jiných regionů.

Výsledná prognóza vývoje počtu obyvatel tedy počítala s mírným poklesem na celkových 1320 trvale bydlících obyvatel v roce 2010. V ÚPnSÚ byla vytvořena nabídka ploch až pro cca 160 nových domů, což vysoce převyšovalo poptávku. Z těchto 160 domů jich bylo 72 – 80 v návrhových plochách, dalších 40 – 45 domů v plošných rezervách a 29 – 34 domů ve výhledových plochách. Důvodem pro tak vysokou nabídku byla značná pravděpodobnost odchylky od prognózy vývoje počtu obyvatel i z důvodu délky návrhového období a případné hromadné komerční výstavby rodinných domů. Dále se předpokládalo, že ne všechny pozemky budou využity k zástavbě.

<sup>96</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996 str. 27

## 6.2.2 Analýza vymezených ploch pro bydlení

### *Analýza návrhových ploch obytného území*

Tab. 10 - Přehled možných stavebních lokalit v ÚPnSÚ Rokytnice – návrhové plochy<sup>97</sup>

Označení	Způsob využití:	Poznámka	Navrhovaná celková kapacita
X – proluky	Obytné území BI, BV	Zastav. území	Plochy k výstavbě max. 10 RD
N	Obytné území smíšené BZ	Zastav. území	Plochy k výstavbě 6 RD
A	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 17 RD
B	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 RD
C	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 RD
I – dvůr	Obytné území BI, BV	Zastav. území	Plochy k výstavbě 8 RD
J	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 2 RD
K	Obytné území BI, BV	Zastav. území	Plochy k výstavbě 6 - 8 RD
O	Obytné území smíšené BZ	Extravilán	Plochy k výstavbě 10 - 15 RD
P	Obytné území BI, BV	Zastav. území	Plochy k výstavbě 2 RD
G	Bydlení venkovského charakteru	Extravilán	Plochy k výstavbě 3 - 4 RD
L	Smíšené území bydlení a drobné výroby	Extravilán	Plochy k výstavbě 4 RD

Návrhové plochy obytného území splňují koncept rozvoje území, když v zastavěném území obce vymezují především pozemky v prolukách, zahradách a na volných plochách, po asanovaných hospodářských objektech. Vymezování pozemků mimo zastavěné území se zaměřuje, až na jednu malou výjimku, na severní lokality, což je také v souladu s koncepcí rozvoje obce

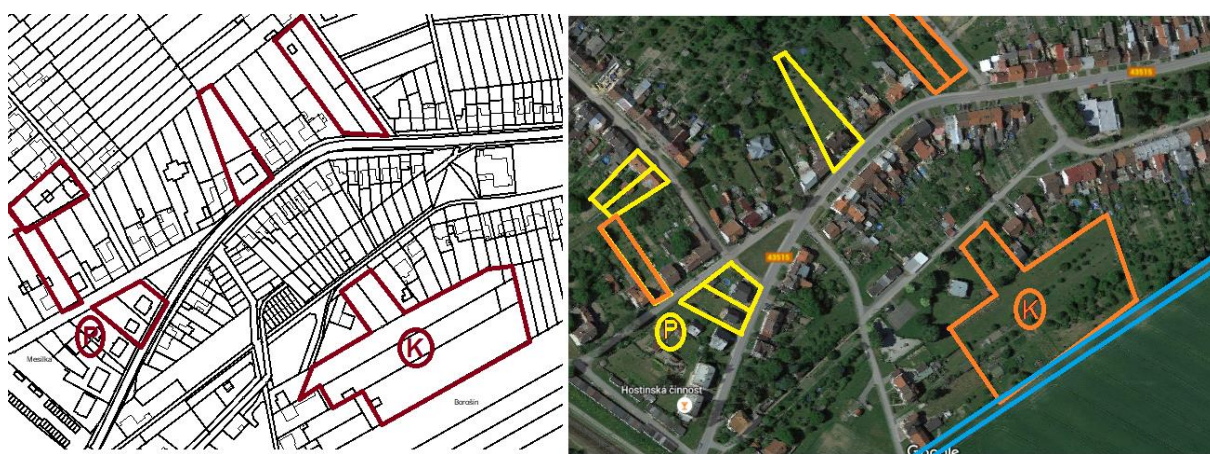
Návrhová plocha „P“, stejně jako některé pozemky v prolukách, je již zastavěna. Na satelitním snímku níže jsou tyto pozemky označeny žlutou barvou a potvrzuje to i výřez z katastrální mapy.

Naopak některé pozemky v současné době zastavěny nejsou, patří mezi ně i návrhová plocha „K“ na jižním okraji obce. Důvodem může být nezájem vlastníků pozemky zastavět nebo je prodat, ale i skutečnost, že pozemky leží v záplavovém území, které bylo při

<sup>97</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996, str. 33

povodních v roce 1997 nejvíce zasaženo. Hrozbu povodní řeší změna č. 3, kde se vymezuje stavba protipovodňové ochrany. Kdy bude stavba realizována, není ovšem jasné.

V případě plochy „K“ může být dalším důvodem nerealizované zástavby i fakt, že k těmto pozemkům neexistuje příjezdová cesta, která by se napojovala na veřejnou nebo obecní komunikaci. V současném ÚPnSÚ je navržena účelová komunikace v záhumení (na satelitním snímku vyznačena modře), která tento problém měla řešit, ale doposud se nerealizovala. Tento návrh je dle mého názoru jedinou možností, jak zpřístupnit pozemky na ploše „K“, ovšem ne v celém rozsahu a tak, jak byl původně navrhnut (propojení účelové komunikace u nádraží), proto by měl být změnou, případně novým ÚP Rokytnice, upraven.



Obr. č. 6 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „K“, „P“ a některých proluk

Na ploše „N“ byla předpokládána stavba až 6 domů, nyní zde stojí dva RD, které doplňují uliční řadu. S další výstavbou se na této ploše v blízké budoucnosti nepočítá i vzhledem k tomu, že plocha na parcele p. č. 318/5 není na KN nijak rozparcelována a je i nadále obdělávána zemědělským družstvem.

Na ploše „O“ se počítalo s výstavbou 10 až 15 domů. Nakonec zde byly vymezeny parcely pro 12 domů. Jak můžeme vidět na výřezu z katastrální mapy, jedna z parcel je již zastavěna, ovšem satelitní snímky odhalují další stavbu, která ještě není zanesena v KN, a dva rozestavěné domy (vyšrafovaná část). Ostatní nezastavěné parcely jsou podle průzkumu rozprodány, ale s výstavbou na některých z nich se v blízké budoucnosti nepočítá.

Plocha „A“ je rozdělena na dvě rozdílně velké části, které od sebe odděluje obecní komunikace. Celková kapacita plochy „A“ byla stanovena na 17 domů. Větší část plochy je zastavěna 6 domy, což dokazuje i výřez z katastrální mapy, ovšem přiložený satelitní snímek nám na této části odhaluje další rozestavěnou stavbu (vyšrafovaná část). Menší část plochy je zatím nezastavěna, ale podle průzkumu by měla být v nejbližší době rozparcelována na osm

pozemků, které budou následně nabízeny k prodeji. Další pozemky k prodeji v této lokalitě nejsou.



Obr. č. 7 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „N“, „O“ a „A“

Na ploše „B“ se počítalo se stavbou 6 domů. Na výřezu z katastrální mapy vidíme, že v současné době je na ploše umístěno 5 staveb a s další stavbou se zde nepočítá.

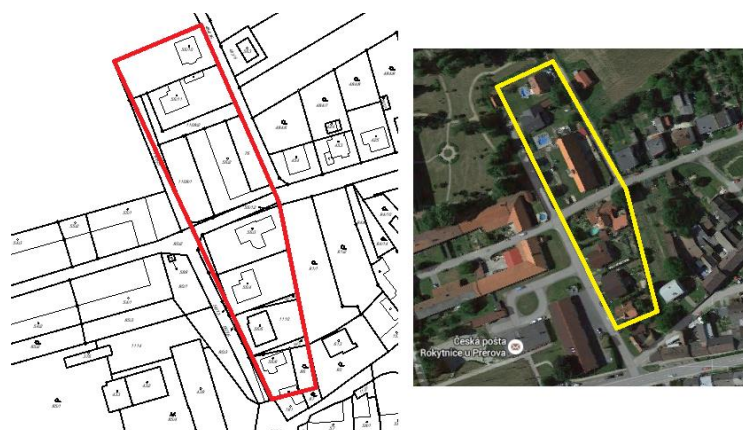
Na ploše „C“ se předpokládalo se stavbou 6 domů. Na výřezu z katastrální mapy vidíme, že zde v současné době stojí pouze jedna menší stavba evidována katastrem nemovitostí jako objekt k bydlení. Parcely na této ploše jsou, až na jeden pozemek, evidovány jako zahrady a k tomuto účelu také slouží. S výstavbou se na těchto pozemcích zatím nepočítá.

Dále byly v této lokalitě vymezeny plocha „J“ a plocha proluky, a jak můžeme vidět na výřezu z katastrální mapy a na satelitním snímku, obě plochy jsou zastavěny.



Obr. č. 8 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „B“, „C“, „J“ a proluky

V horní části obce byla vymezena pouze jedna návrhová plocha obytného území. Je to plocha „I“ – dvůr, kde se předpokládalo se stavbou 8 domů. Na výřezu katastrální mapy můžeme vidět, že plocha je plně zastavěna 7 domy.



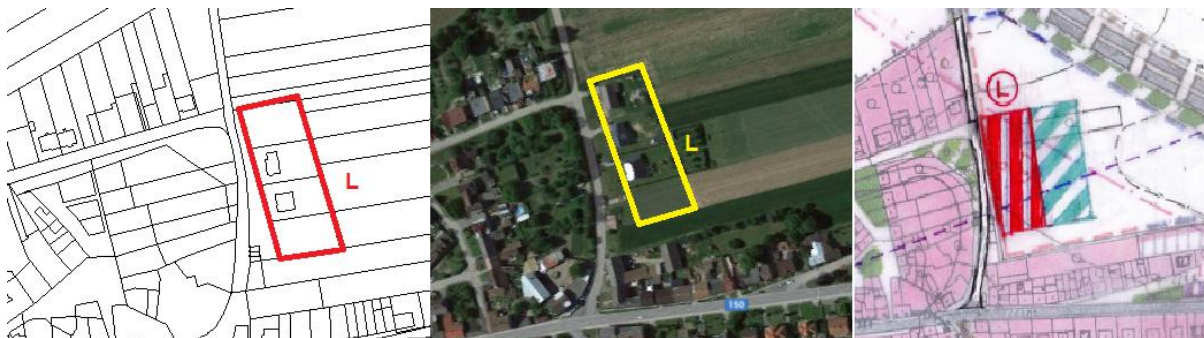
Obr. č. 9 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „I“

Plocha „G“ se stala změnou č. 1 návrhovou plochou pro bydlení s předpokládanou výstavbou 3 až 4 domů. V současné době ale žádný z pozemků není k prodeji a z průzkumu jsem nezjistil žádný budoucí stavební záměr. Obec by ovšem ráda rozšířila návrhovou plochu bydlení i na plochu „H“. Pokud by se tak stalo, vznikla by plocha o velikosti větší než 2 ha, což by znamenalo vymezení veřejných prostranství. V takovém případě by obec musela nechat zpracovat územní studii a případně dohodu o parcelaci.



Obr. č. 10 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „G“

Část plochy „L“ se stala změnou č. 1 návrhovou plochou pro bydlení s kapacitou pro 4 domy. V současné době jsou na této ploše katastrem nemovitostí evidovány dva domy, ale jak můžeme vidět na satelitním snímku je zde i třetí stavba.



Obr. č. 11 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „L“

Z původně plánované výstavby 72 – 80 domů na návrhových plochách obytného území, vymezených v ÚPnSÚ, jich bylo doposud vystavěno pouhých 30 a další 4 domy jsou ve stádiu výstavby, tudíž nejsou zaneseny na katastru nemovitostí. Změnami ÚPnSÚ byly na plochách potenciální urbanizace vymezeny další dvě návrhové plochy k zastavění s celkovou kapacitou 8 domů. Dodnes byly vystavěny pouze dva domy a jeden je rozestavěný. Vyplňuje se prognóza z ÚPnSÚ, která tvrdí, že ne všechny pozemky budou využity k účelu zastavění. Pokud bychom vycházeli z původních kapacit zastavění, zbývalo by na uvedených plochách vystavět dalších cca 45 domů.

### ***Analýza plošných rezerv obytného území***

*Tab. 11 - Přehled možných stavebních lokalit v ÚPnSÚ Rokytnice – plošné rezervy<sup>98</sup>*

Označení	Způsob využití:	Poznámka	Navrhovaná celková kapacita
D	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 28 - 33 RD
E	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 RD
F	Obytné území BI, BV	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 RD
S	Obytné území BI, BV	Zastav.území	Plochy k výstavbě 5 - 6 RD

Kapacita plochy „D“ počítala s 28 – 33 domy. V současné době jich zde podle výřezu z katastrální mapy stojí 26, další 4 domy nejsou zaneseny na katastru nemovitostí, ale můžeme je vidět na satelitním snímku (na obrázku označeny zeleně). Na ploše je zhruba 16 pozemků, které by bylo možné ještě zastavět, ale z průzkumu realitního trhu jsem zjistil, že pouze 3 jsou nabízeny k prodeji (na obrázku označeny modře). Kapacita této plochy je tudíž daleko větší, než se původně předpokládalo. Pozemky označeny na obrázku oranžovou barvou patří obci Rokytnice a v katastru nemovitostí jsou evidovány jako orná půda. Ve změně ÚP, případně novém ÚP, by mohly být tyto pozemky řešeny jako veřejná zeleň, parky i občanská vybavenost pro sport a rekreaci.

Kapacita pozemku „E“ a „F“ byla stanovena dohromady na 12 domů. Plocha, jak můžeme vidět na výřezu z katastrální mapy i satelitním snímku, není doposud zastavěna. Rozsah rozvojové plochy neumožňuje jednoznačné vymezení veřejných prostranství, je tedy žádoucí změnou územního plánu řešit podmínku zpracování územní studie, případně dohody o parcelaci. Limitem na této ploše je plánovaná trasa cyklostezky do Lukové u Přerova, která

<sup>98</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996, str. 33

prochází horní částí (u komunikace) plochy „F“. Vymezení funkční plochy pro cyklostezku, včetně veřejně prospěšné stavby, je nutné řešit změnou územního plánu.



Obr. č. 12 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek ploch „D“, „E“ a „F“

Pozemky na ploše „S“ jsou využívány jako zahrady a k některým z nich nevedou příjezdové cesty. Žádná z parcel není momentálně na prodej a ani z průzkumu jsem nezjistil žádný budoucí zastavovací záměr.

Z původní stanovené kapacity plošných rezerv bydlení 40 až 45 domů bylo dodnes vystavěno 30 domů. Stále je zde ovšem místo pro výstavbu dalších cca 30 až 35 domů.

#### **Analýza výhledových ploch bydlení**

Tab. 12 - Přehled možných stavebních lokalit v ÚPnSÚ Rokytnice – výhledové plochy<sup>99</sup>

Označení	Způsob využití:	Poznámka	Navrhovaná celková kapacita
H	Plocha potenciální urbanizace	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 - 8 RD
L	Plocha potenciální urbanizace	Extravilán	Plochy k výstavbě 6 RD
M	Plocha potenciální urbanizace	Extravilán	Plochy k výstavbě 4 - 6 RD

Zbytek plochy „L“, na které byla vymezena návrhová plocha, zůstává výhledovou plochou bydlení s kapacitou k zastavění 6 domů.

Plocha „M“ zůstává výhledovou plochou bydlení s předpokládanou výstavbou 4 až 6 domů. V případě přehodnocení stávající koncepce by však tato plocha mohla plnit funkci clony vůči negativním vlivům například zastavěním objekty nebytových funkcí. Způsob napojení obce na R55 zvýhodňuje tuto plochu z hlediska přístupu do lokality, který je možné

<sup>99</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996, str. 33

vést mimo obytnou zástavbu, což je vhodné řešení zejména pro situování podnikatelských aktivit.



Obr. č. 13 – Výřez katastrální mapy a satelitní snímek plochy „M“

Plochy potenciální urbanizace počítaly s výstavbou 23 až 28 domů. Z tohoto počtu jich bylo na těchto plochách navrženo k výstavbě 8. Výsledkem je až 20 domů, které mohou být vystavěny na těchto plochách, pokud by se z těchto ploch staly plochy návrhové.

### 6.3 MOŽNOST VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH BYDLENÍ

Pro prokazování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch jsem využil analýzy sociodemografických, hospodářských a bytových podmínek, které slouží zejména pro upřesnění koncepce rozvoje území z hlediska vývoje počtu obyvatel a bytů.

#### 6.3.1 Sociodemografické podmínky

Základní SWOT analýza sociodemografických podmínek byla provedena v aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Přerov z roku 2014. Z té je patrné, že silnou stránkou obce je především dlouhodobý aktivní vývoj migračního salda a podprůměrný podíl obyvatel ve věku 65 let a více. Mezi slabinami vystupuje dlouhodobý úbytek obyvatel v důsledku přirozené měny, hrozbou se tak pro obec stává úbytek obyvatelstva. Jako příležitost uvádí ÚAP zlepšení podmínek pro každodenní život, podpora stabilizace mladých lidí i drobného podnikání s výsledkem zvýšení počtu pracovních příležitostí v obci.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Karty obcí, Moravská Ostrava, Říjen 2014

Podrobnost analýzy v ÚAP ORP Přerov nám ale neumožní nahlédnout na problematiku v širším kontextu a lépe tak odhadnout budoucí možný vývoj počtu obyvatel včetně navazujícího vývoje bytového fondu.

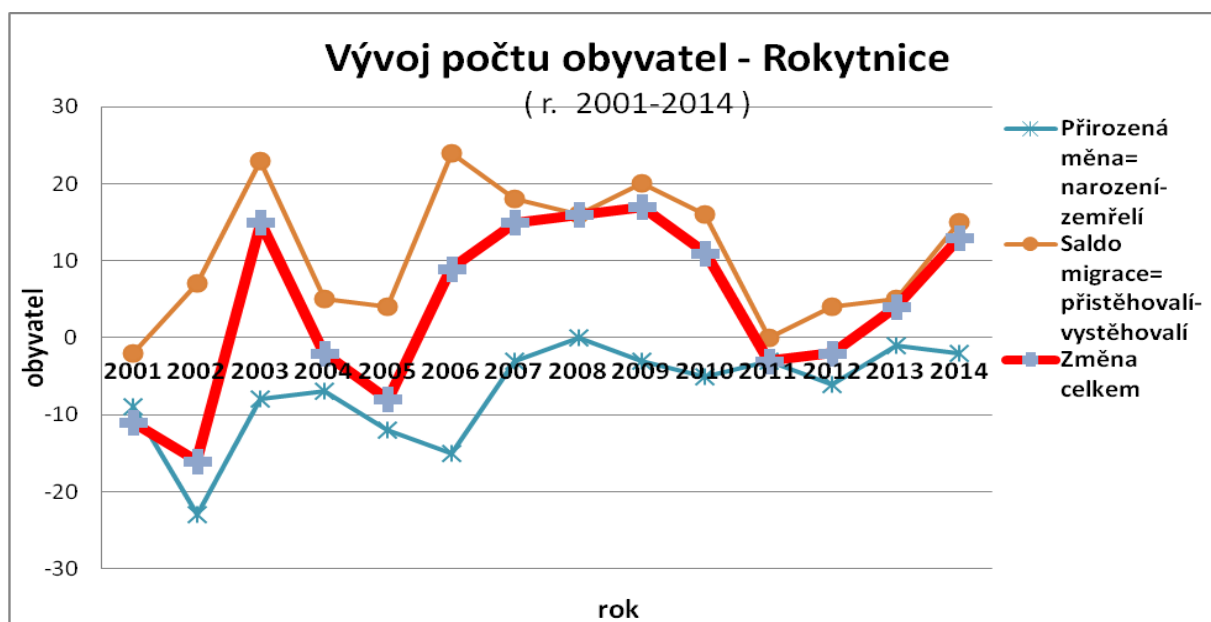
### *Vývoj počtu obyvatel*

Pro stanovení možného budoucího vývoje počtu obyvatel je užitečné znát i jeho vývoj v minulosti. Díky provedenému rozboru původní demografické analýzy víme, že počet obyvatel v obci rostl až do 60. let, následně začal klesat. V 90. letech se ale tento vývoj otočil a z původních 1390 obyvatel v roce 1991 vzrostl na 1422 v roce 2001. Tento nárůst mohl být zapříčiněn i vymezením nových ploch pro bydlení a pozvolným vracením se lidí z měst do vesnic. V následující tabulce a grafech je patrný krátkodobý vývoj počtu obyvatel po r. 2000.

*Tab. 13 – Vývoj počtu obyvatel v řešeném území po r. 2000 (zdroj: ČSÚ)*

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přirozená měna = narození - zemřelí	Saldo migrace	Změna celkem
2001	<b>1434</b>	8	17	21	23	-9	-2	-11
2002	<b>1423</b>	4	27	30	23	-23	7	-16
2003	<b>1407</b>	15	23	39	16	-8	23	15
2004	<b>1422</b>	10	17	27	22	-7	5	-2
2005	<b>1420</b>	13	25	26	22	-12	4	-8
2006	<b>1412</b>	10	25	51	27	-15	24	9
2007	<b>1421</b>	14	17	47	29	-3	18	15
2008	<b>1436</b>	16	16	37	21	-	16	16
2009	<b>1452</b>	18	21	45	25	-3	20	17
2010	<b>1469</b>	11	16	28	12	-5	16	11
2011	<b>1466</b>	14	17	25	25	-3	-	-3
2012	<b>1463</b>	8	14	33	29	-6	4	-2
2013	<b>1461</b>	13	14	20	15	-1	5	4
2014	<b>1465</b>	20	22	35	20	-2	15	13
2015	<b>1478</b>							
	<b>Průměr</b>	12	19	33	22	-7	11	4

Tabulka potvrzuje analýzu ÚAP, že větší počet obyvatel do obce spíše přichází, než odchází. Také přirozená měna je v letech záporná, jak poukazuje ÚAP, ale její hodnoty se, až na malé výjimky, postupně snižují. Ostatně vše je lépe znázorněno v grafu níže.



Obr. č. 14 – Graf vývoje počtu obyvatel

Pro odhad přirozené měny v budoucích letech a vyvrácení hrozby úbytku obyvatelstva jsem se rozhodl využít ukazatele věkové struktury obyvatel, která v roce 2011 vykazovala lehce nadprůměrné zastoupení obyvatel v produktivním věku ve srovnání s průměrem v ČR, viz tabulka níže.

Tab. 14 - Počet obyvatel a věková struktura (zdroj: ČSÚ, SLDB 2011)

		Celkem obyvatel	Muži	Ženy	0-14 let	15-64let	65 a více
Rokytnice	Počet	1431	634	797	196	1011	224
	Podíl %	100,0 %	44,3 %	55,7 %	13,7 %	70,6 %	15,7 %
ČR	Počet	10505000	5158000	5347000	1541000	7263000	1701000
	Podíl %	100,0 %	49,0 %	51,0 %	14,7 %	69,1 %	16,2 %

Tabulka ukazuje, že podíl věkové skupiny 0-14 let, tedy dětí, byl mírně pod průměrem ČR a do roku 2014 se dále snižoval. Podíl dětí v Rokytnici za rok 2014 klesl na 13,3 %, zatímco ten republikový narostl na 15,2 %.

Předvídatelnost možného vývoje obyvatelstva je obtížná, její výsledek je totiž nejednoznačný a ovlivňovaný mnoha aspekty. Na základě sociodemografické analýzy jsme se

dozvěděli, že v obci probíhá stárnutí obyvatel, které dle mého názoru, nebude mít zásadní vliv na úbytek obyvatelstva. Naopak na základě příznivého vývoje migrace mladých rodin do obce, který může být nadále podpořen nabídkou připravených a dostupných stavebních pozemků, lze předpokládat další mírný růst počtu obyvatel ze současných 1478 na cca 1540 obyvatel do roku 2030.

### **Hospodářské podmínky**

U analýzy hospodářských podmínek je důležitým ukazatelem zaměstnanost, která má pro rozvoj a prosperitu obce velký význam.

*Tab. 15 - Ekonomická aktivita obyvatel a nezaměstnanost (zdroj: ČSÚ, SLDB 2011)*

		Obyvatel 15-64 let	Ekonomicky aktivní celkem	Ekonomicky aktivní - zaměstnaní	Nezaměstnaní - %podíl nezaměstnaných
Rokytnice	Počet	1011	630	570	60
	Podíl %	100,0 %	62,3 %	56,4 %	5,9 %
ČR	Počet	7263000	5120415	4771791	493884
	Podíl %	100,0 %	70,5 %	65,7 %	6,8 %

V Rokytnici bylo v roce 2011 ekonomicky aktivních 630 lidí, z toho 60 nezaměstnaných. Podíl nezaměstnaných tedy činil 5,9 %, což bylo pod průměrem v ČR, který ve stejném období činil 6,8 %. O něco vyšší počet nezaměstnaných, konkrétně 65 osob, byl zaznamenán v roce 2014.

Tento růst nezaměstnanosti je zapříčiněn především současnou nepříznivou hospodářskou situací v okrese Přerov, která by se však v budoucnu měla zlepšit. Aktualizace č. 1 PÚR a aktualizace č. 2b ZÚR Olomouckého kraje vymezuje strategickou plochu na území bývalého letiště Přerov – Bochoř, vhodnou pro umístění podnikatelských aktivit nadmístního významu, a to s ohledem na vynikající možnosti dopravního napojení na připravovanou dálnici D1, železniční tratě procházející v bezprostřední blízkosti a s možností zachování leteckého provozu jako součást strategické průmyslové zóny. Takové řešení by zásadně zlepšilo hospodářské podmínky v tomto území, především vysokou nezaměstnanost.

### **Bydlení**

Podle sčítání v roce 2011 bylo v obci zaznamenáno celkem 533 bytů z toho 457 obvykle obydlených a 76 neobydlených. Neobydlené byty obvykle slouží jako forma druhého bydlení nejčastěji k rekreaci.

Tab. 16 - Bydlení v obci (zdroj: ČSÚ, SLDB 2011)

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v RD	v bytových domech	celkem	z toho v RD
Byty celkem	533	507	24	1270	1216
Obydlené	457	434	21	1270	1216
<b>Z toho právní důvod užívání bytu:</b>					
ve vlastním domě	378	377	1	1104	1100
v osobním vlastnictví	-	-	-	-	-
Nájemní	13	4	9	27	8
Družstevní	10	-	10	24	-
<b>Z toho v domovech s materiálem nosných zdí:</b>					
Z kamene, cihel, tvárníc	400	377	21	1133	1079
Ze stěnových panelů	3	3	-	9	9
Neobydlené	76	73	3	x	x
<b>Z toho důvod neobydlenosti:</b>					
Změna uživatele	-	-	-	x	x
Slouží k rekreaci	8	8	-	x	x
Přestavba	3	3	-	x	x
Nezpůsobilé k bydlení	20	20	-	x	x

V období 2003 – 2011 bylo podle ČSÚ v obci získáno 51 nových bytů s intenzitou zhruba 4 až 5 bytů za rok, což je výrazně nad dlouhodobým průměrem ČR, který činí 3 byty ročně.<sup>101</sup>

Tab. 17 - Nová bytová výstavba v posledních letech (zdroj: ČSÚ)

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dokončené byty	3	8	5	7	1	5	11	4	7	6	4	1

<sup>101</sup> Veřejná databáze: Dokončené byty v obcích (správních obvodech). ČSÚ [online]. 2015 [cit. 2015-10-07].

Dostupné z:

[https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vyhledavani&katalog=all&vyhltext=Rokytnice&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_](https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vyhledavani&katalog=all&vyhltext=Rokytnice&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_)

Od roku 2011 tedy v obci přibylo 11 nových bytů, to znamená, že aktuální počet bytů v obci by mohl činit zhruba 545 bytů. Pokud bychom brali v potaz stejnou míru neobydlenosti jako v r. 2011 (76 neobydlených bytů), vyšlo by nám cca 470 obydlých bytů.

### **Potřeba bytů**

Pro zjištění potřeby bytů musíme počítat s odpadem bytového fondu. Spíše než o demolici bytů jde o slučování bytů (dvoubytové rodinné domy) nebo například o růst druhého bydlení. Odpad bytového fondu je v rozsahu asi 0,2 – 0,3 % z výchozího počtu obydlých bytů ročně. Pokud bychom tedy počítali se 470 obydlými byty i pro dalších 15 let vyšel by nám předpokládaný odpad bytového fondu cca 15 - 20 bytů do roku 2030.

Dalším faktorem je zmenšování průměrné velikosti domácnosti. Důvodem může být nárůst rozvodů i zvýšení počtu samostatně žijících lidí což klade vyšší nároky na potřebu bytů, a to přibližně 25 až 30 bytů.

Posledním faktor pro odhad potřeby bytů je vývoj počtu obyvatel. V analýze vývoje počtu obyvatel jsem odhadl, že počet obyvatel by se mohl do r. 2030 mírně navýšit, což povede k potřebě zhruba 20 bytů.

Při součtu potřeby bytů z jednotlivých faktorů nám vyjde celková potřeba realizace cca 60 až 70 bytů do roku 2030. Pro novou výstavbu je doporučeno uvažovat i s plošnými rezervami, které činí asi 20 %. Potřeba bytů i s plošnými rezervami by tedy dosahovala až 90 bytů do r. 2030. Ovšem dá se očekávat, že ne všechny byty budou realizovány na plochách pro bydlení, například je možné, že 10 až 15 bytů bude realizováno v bytových domech. To znamená, že obec by měla počítat s vymezením ploch až pro 75 rodinných domů (v naprosté většině 1 bytových).

## **7 ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚPNSÚ ROKYTNICE**

Zde uvádím vzorový příklad zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu, kterou jsem vypracoval v souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. V praxi bývá Zpráva o uplatňování ÚP zpracovávána pořizovatelem.

## **A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán**

Práce na pořízení ÚPnSÚ Rokytnice byly zahájeny již 1. 4. 1989, přičemž zadání bylo zastupitelstvem obce schváleno až 1. 3. 1993. Zpracovatelem ÚPnSÚ bylo konsorcium projektantů ALFAPROJEKT Olomouc, vedoucí projektu Ing. Arch. Šárka Moráňová. Územní plán sídelního útvaru Rokytnice byl vydán dne 3. 12. 1997 a nabyl účinnosti dne 6. 1. 1998.

To znamená, že současný ÚP je pořízený podle „starého“ stavebního zákona – tedy podle zákona č. 50/1976 Sb. a z hlediska legislativy je zastaralý. To ovlivňuje potřebu zpracování aktuálních záměrů nadmístního významu ze ZÚR, vymezení ploch a koridorů dle současně platného SZ a upřesnění podmínek využití ploch a dosažení celkového souladu s navazujícími legislativními předpisy. Navíc stávající ÚP z pohledu současné legislativy nedostatečně řeší problematiku ochrany krajiny a problematiku komplexních pozemkových úprav.

### ***Územní plán sídelního útvaru Rokytnice – koncept rozvoje a změny***

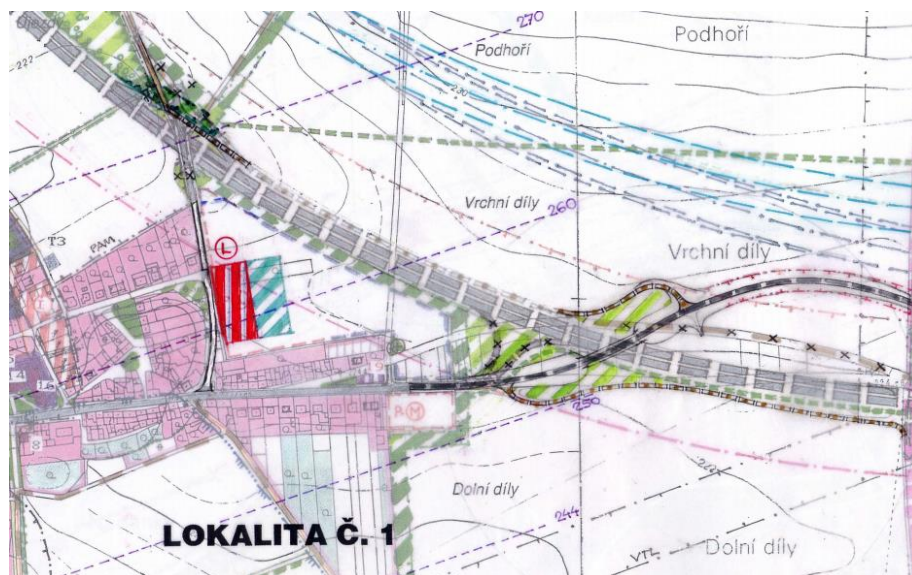
V dřívější ÚPD byla velkým problémem pro vymezení ploch možné zástavby hranice zastavěného území k 1. 9. 1966. Tato hranice neumožňovala dostavbu druhé strany ulice a znemožňovala investice do inženýrských sítí, proto se uvažovalo o výstavbě nových domů v prolukách a v zahradách stávající zástavby. Základní pojetí rozvoje území v současně platném ÚP vycházelo z tehdejšího funkčního uspořádání území a jeho logickým doplněním novou zástavbou. Především v zastavěném území se stále předpokládalo zastavění proluk, ovšem v omezené míře, s dostavbou jednostranně obestavěných ulic a s výstavbou na volných plochách po asanovaných hospodářských objektech. Nové rozvojové plochy pro bydlení nebo smíšené obytné plochy by se dle ÚPnSÚ měly vymežovat v severních lokalitách pro lepší dotvoření obrazu obce v krajině a podnikatelská výstavba by měla směřovat do areálu zemědělského družstva, nebo do jeho blízkosti. Naopak jižní část obce má zůstat nedotčena, jelikož působí kompaktně a tvoří charakteristické „osazení“ obce do krajiny v pohledech z dlouhého úseku železniční tratě. ÚPnSÚ současně doporučuje doplnit systém cyklistických tras ve vazbě na sousední území a zlepšit začlenění urbanisticky nevyhovujících objektů (mateřská škola, bytové domy, nákupní střediska, bývalá hala ZD a bývalý objekt hasičské zbrojnice) za pomoci drobné architektury.

V průběhu let prošel ÚPnSÚ Rokytnice celkem třemi změnami:

### **Změna č. 1 Územní plánu sídelního útvaru Rokytnice**

Území řešené Změnou č. 1 zahrnuje tři lokality v k.ú. Rokytnice u Přerova. Hlavním důvodem změny byl zájem obce změnit rozsah území určeného pro bydlení vzhledem k postupnému vyčerpávání dostupných rozvojových ploch. Konkrétními důvody změn v jednotlivých lokalitách byly:

**V lokalitě č. 1** byl důvodem pro změnu zájem umožnit výstavbu čtyř rodinných domů v ploše, která navazuje na stávající zástavbu a dostupnou technickou infrastrukturu. Plocha byla dle ÚPnSÚ Rokytnice vedena jako součást výhledové plochy smíšeného bydlení a podnikatelských aktivit, změnou se její část navrhla na plochy smíšeného bydlení BD, zbývající plocha zůstala nadále výhledová.<sup>102</sup>



*Obr. č. 15 - Vymezení předmětu Změny č. 1 v lokalitě č. 1*

Řešená lokalita byla změnou dále rozšířena o prostor nového způsobu napojení obce na R55, s čímž se současně zrušilo původně uvažované napojení. Tato úprava je také součástí změny.

**V lokalitě č. 2** byl důvodem změny zájem přičlenit pozemek související se stávajícím bytovým domem a umožnit tak plné využití jeho funkce související s potřebami bydlení, především stavbou skupiny garáží směrem k silnici II/150. Pozemek byl v ÚPnSÚ Rokytnice veden jako plocha veřejné zeleně, ve skutečnosti však byl součástí plochy bydlení.

<sup>102</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 1, Olomouc, Březen 2004

Dalším důvodem změny v této lokalitě bylo rozšiřování plochy pro bydlení na pozemek, který nejednoznačně souvisel s bytovým domem, jelikož jeho vlastníkem byl někdo jiný. Tento pozemek byl v ÚPnSÚ Rokytnice vyznačený jako zahrada. Současně se rozšíření navrhlo i na navazující parcelu za hranicí zastavěného území, která byla vyznačena v ÚPnSÚ Rokytnice jako výhledová plocha pro bydlení.<sup>103</sup>



Obr. č. 16 - Vymezení předmětu Změny č. 1 v lokalitě č. 2

---

V lokalitě č. 3 byl důvodem změny zájem rozšířit plochy bydlení „D“, „E“ a „F“ až po místní a polní komunikaci, současně posunout biokoridor až za tuto cestu a změnit etapizaci v návrhovém období.

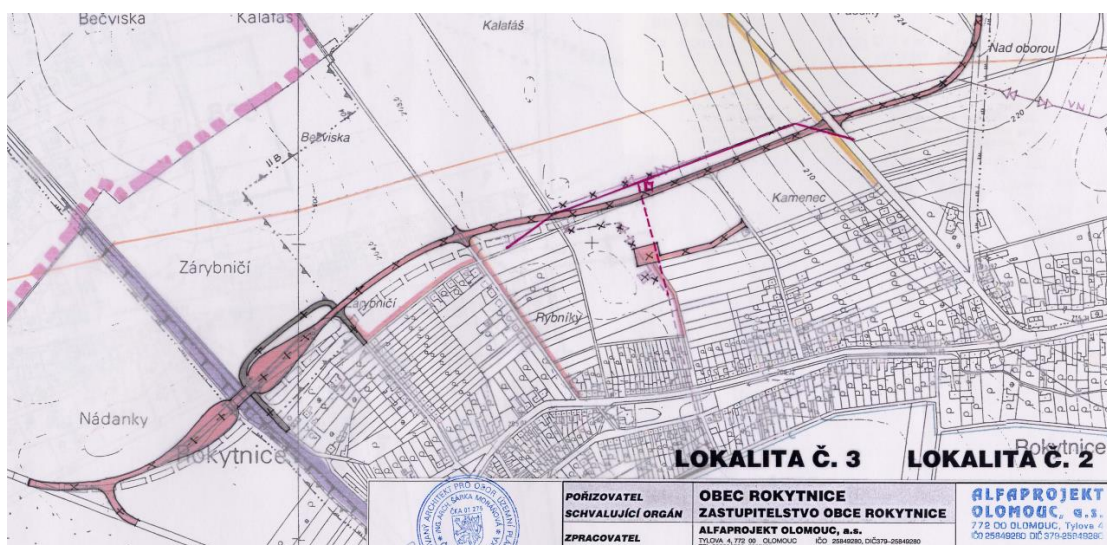
---

<sup>103</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 1, Olomouc, Březen 2004



Obr. č. 17 - Vymezení předmětu Změny č. 1 v lokalitě č. 3

Součástí úprav v této lokalitě bylo i zrušení přeložky silnice III/43515 v celém rozsahu od silnice III/43515 přes silnici II/150 až po cestu do Kokor. Důvodem pro zrušení přeložky bylo stanovisko dráhy, která se tehdy rozhodla úrovnový přejezd v Rokytnici ponechat.<sup>104</sup>



Obr. č. 18 - Vymezení zrušení přeložky Změnou č. 1

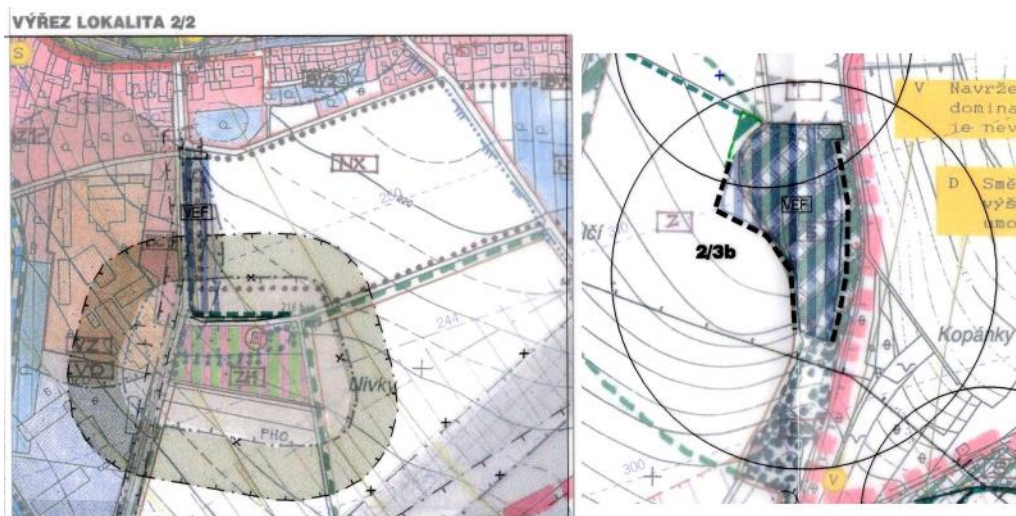
<sup>104</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 1, Olomouc, Březen 2004

## **Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Rokytnice**

Území řešené Změnou č. 2 zahrnuje opět tři lokality v k.ú. Rokytnice u Přerova. Hlavním důvodem a cílem změny byl zájem uvést do souladu územní plán a skutečný rozsah těžby písku a způsob využití některých navazujících ploch. Konkrétními důvody změn v jednotlivých lokalitách byly:

**V lokalitě č. 2/1** byl důvodem pro změnu nejednoznačný výklad regulačních podmínek ploch ve vztahu k legislativě. Konkrétně se jednalo o plochu zahrádek a možnost na nich umístit stavbu pro zemědělskou malovýrobu. Plocha byla dle ÚPnSÚ Rokytnice vedena jako zahrada s možností výstavby zahrádkářských chat a předmětem Změny č. 2 bylo prověřit podmínky pro možné umístění zemědělské skladovací haly na tento pozemek.<sup>105</sup>

**V lokalitě č. 2/2a 2/3b** byl důvodem pro změnu zájem obce vystavět fotovoltaické elektrárny (FVE). Plochy, na kterých by měly elektrárny stát, byly dle ÚPnSÚ Rokytnice vedeny jako orná půda v nezastavitelném území bezprostředně navazující na zastavěné území a plocha těžby, bývalé těžby a následně skládky, s návrhem na zeleň, ornou půdu a ostatní plochy a komunikace. Změnou se jejich funkce změnila na plochy výroby – fotovoltaická elektrárna.<sup>106</sup>

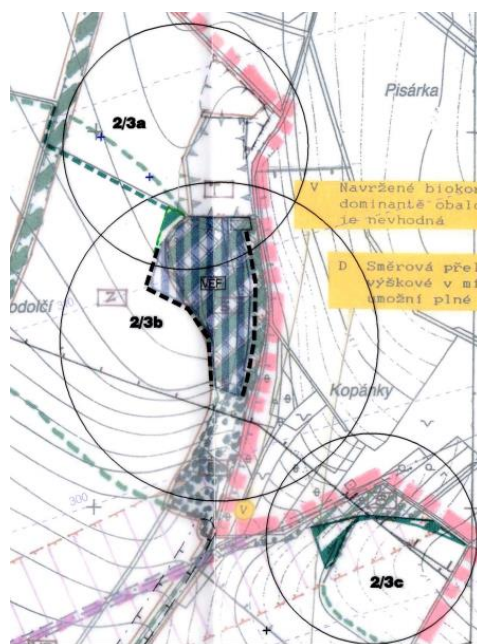


*Obr. č. 19 - Vymezení předmětu Změny č. 2 v lokalitě č. 2/2a, 2/3b*

<sup>105</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 2, Olomouc, Duben 2010

<sup>106</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 2, Olomouc, Duben 2010

V lokalitě č. 2/3a, 2/3c byla důvodem pro změnu potřeba doplnění a upřesnění rozsahu ploch souvisejících s dřívější, právě probíhající či budoucí těžbou, vymezenou v ÚPnSÚ Rokytnice. Předmětné plochy byly v ÚPnSÚ Rokytnice zařazeny jako plochy těžby, bývalé těžby a následně skládky, s návrhem na zeleň, ornou půdu a ostatní plochy a komunikace. Změnou se jejich funkce změnila na plochu těžby - 2/3a, sanace pískovny – 2/3c.<sup>107</sup>



Obr. č. 20 - Vymezení předmětu Změny č. 2 v lokalitě č. 2/2a, 2/3a, 2/3b, 2/3c

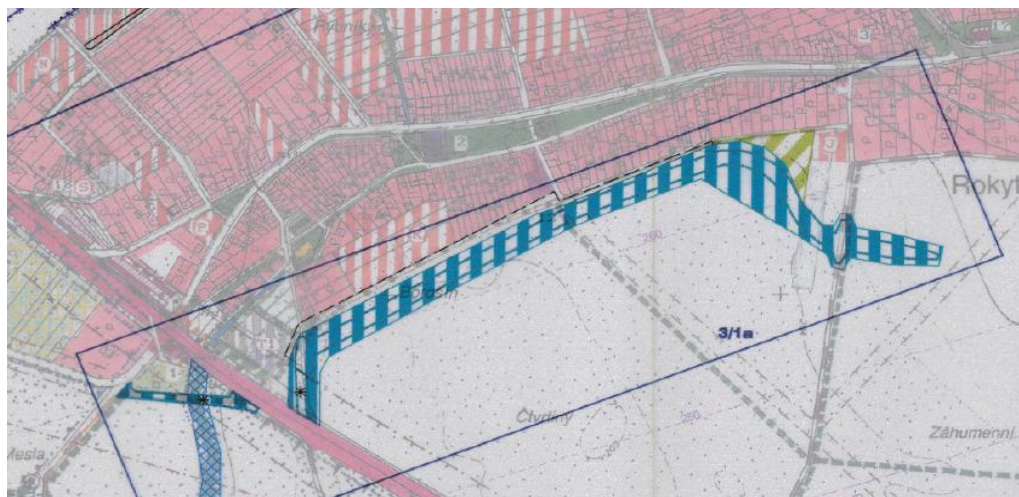
### Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Rokytnice

Území řešené Změnou č. 3, stejně jako předešlé změny, zahrnuje tři lokality ve správním území obce Rokytnice. Hlavním důvodem a cílem změny bylo umožnění požadovaných záměrů v souladu s územním plánem.

V lokalitě č. 3/1a byl důvodem pro změnu zájem obce umožnit protipovodňovou ochranu jihozápadní části obce. Zájmové plochy byly dle ÚPnSÚ Rokytnice vedeny převážně jako orná půda v nezastavitelném území, zahrady ve vazbě na zástavbu, účelové komunikace, svodnice a okrajově i železniční koridor. Změnou se funkce ploch změnila na plochu pro protipovodňové opatření.<sup>108</sup>

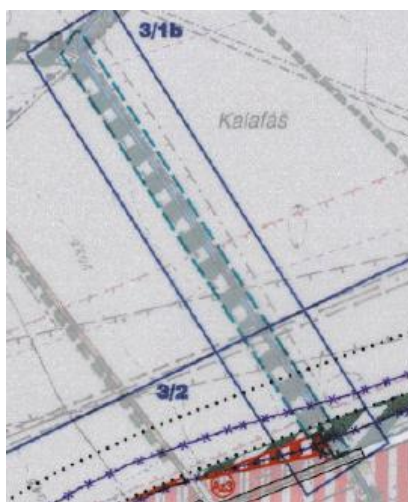
<sup>107</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 2, Olomouc, Duben 2010

<sup>108</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 3, Olomouc, Březen 2014



Obr. č. 21 - Vymezení předmětu Změny č. 3 v lokalitě č. 3/1a

V lokalitě č. 3/1b byla důvodem pro změnu revitalizace pravobřežního přítoku Bečvy nad severním okrajem obce. Zájmová plocha je v ÚPnSÚ Rokytnice vedena jako plocha navrženého biokoridoru.<sup>109</sup>

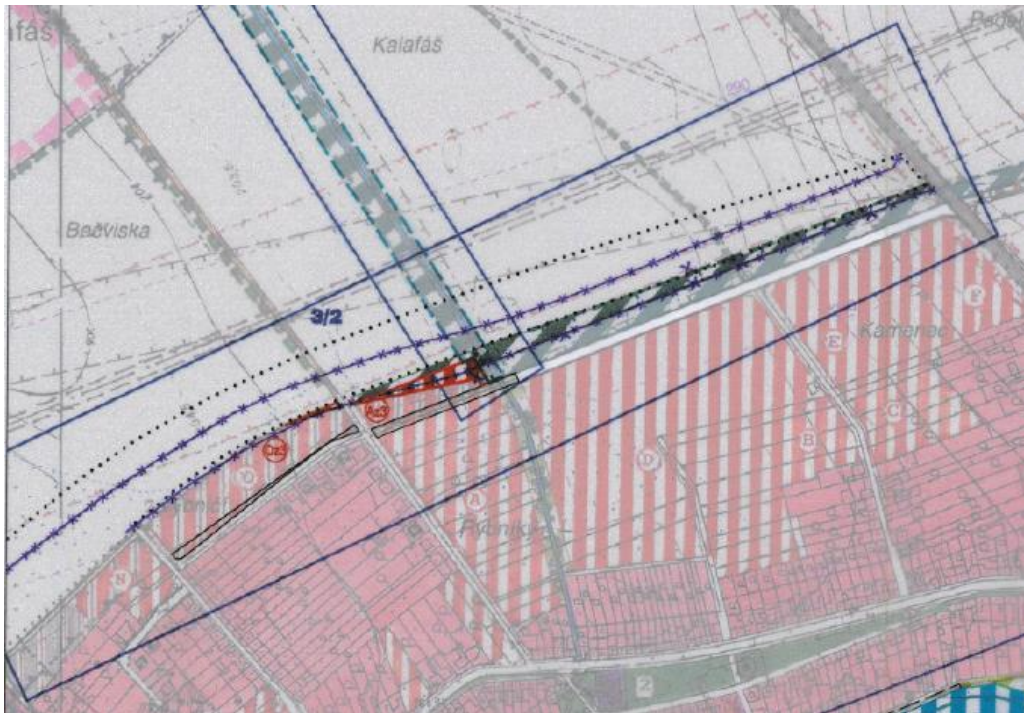


Obr. č. 22 - Vymezení předmětu Změny č. 3 v lokalitě č. 3/1b

V lokalitě č. 3/2 bylo důvodem pro změnu rozšíření rozvojové plochy „A“ na kompletní dva pozemky a v návaznosti na to upřesnění související návrhové plochy. Zájmová plocha byla v ÚPnSÚ Rokytnice vedena jako orná půda v nezastavitelném území, bezprostředně navazující na návrhovou plochu bydlení, biokoridor a na stávající komunikace. Změnou se funkce ploch změnila na plochu pro protipovodňové opatření.<sup>110</sup>

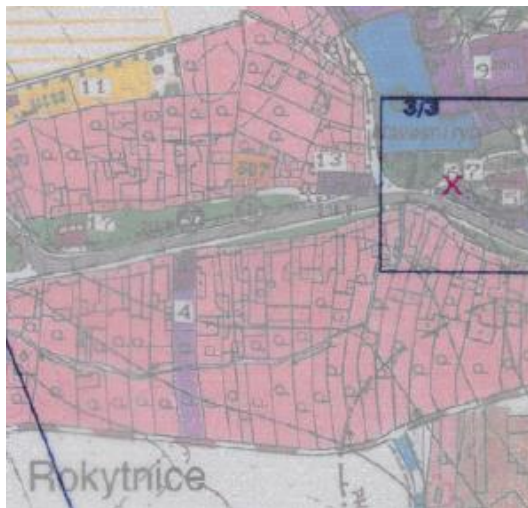
<sup>109</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 3, Olomouc, Březen 2014

<sup>110</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 3, Olomouc, Březen 2014



Obr. č. 23 - Vymezení předmětu Změny č. 3 v lokalitě č. 3/2

V lokalitě č. 3/3 byla důvodem pro změnu přestavba ZO ATSC, ve smyslu obnovení původního charakteru stavby. Zájmovou plochu tvoří objekt bývalé hasičské zbrojnice, později přestavěné na ZO ATSC (dříve Svazarm), na kterém podle ÚPnSÚ Rokytnice byla navrhována asanace. Tento záměr se změnou č. 3 ruší.<sup>111</sup>



Obr. č. 24 - Vymezení předmětu Změny č. 3 v lokalitě č. 3/3

<sup>111</sup> MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 3, Olomouc, Březen 2014

### ***Funkční složky a organizace území***

Území obce se v ÚPnSÚ Rokytnice se dělí na urbanizované a neurbanizované, které se následně člení do několika funkčních složek. Toto funkční členění ploch již dnes neodpovídá obecným požadavkům na vymezení ploch dle Vyhl. 501/2006 Sb.

*Tab. 18 - Funkční složky urbanizovaného území v ÚPnSÚ Rokytnice<sup>112</sup>*

Urbanizované území	
BI	Bydlení individuální intenzivní, čisté
BV	Bydlení venkovského charakteru
BD	Směšené území bydlení a drobné výroby
BZ	Směšené území bydlení a zemědělské výroby
VD	Drobná výroba a služby, provozy mírně rušivé
VZ	Zemědělská výroba koncentrovaná
OV	Občanská vybavenost – veřejně prospěšné vybavení
OD	Občanská vybavenost – areál obchodu a služeb
OS	Občanská vybavenost pro sport a rekreaci
DI	Dopravní plochy a zařízení
TI	Plochy technické infrastruktury
ZV	Veřejná zeleň
ZH	Hřbitov
ZR	Zahrádky se stávající a možnou výstavbou zahradních domků

*Tab. 19 - Funkční složky neurbanizovaného území v ÚPnSÚ Rokytnice<sup>112</sup>*

Neurbanizované území	
P	Přírodní území
Z	Zemědělsky využívané (produkční) plochy
L	LPF
T	Plochy těžby
S	Plochy skládek a deponií
NX	Plochy potenciální urbanizace
ND	Plochy potenciálních dopravních koridorů

<sup>112</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996 str.24

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

Nepředpokládá se.

## **C) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

ÚAP dokument „Rozbor udržitelného rozvoje území“ upřesňuje vymezení specifické oblasti ST4 ze ZÚR OK, jejíž součástí je tedy i část k.ú. Rokytnice. Jedná se o oblast s vysokou koncentrací těžby.<sup>113</sup>

Dále se v ÚAP SO ORP Přerov vyhodnocuje vyváženost územních podmínek pilířů udržitelného rozvoje území dotýkající se území jednotlivých obcí a za pomoci SWOT analýzy jsou u pilířů UÚR posuzovány jejich slabé i silné stránky včetně hrozeb a příležitostí.

### ***Problémy k řešení v ÚPD vyplývající z ÚAP***

- Upřesnit vymezení a hájit rezervy záměru průplavu DOL, VRT a R55
- Provéřit vedení cyklostezky do Přerova a do Brodku u Přerova
- Přeložka silnice III/43515
- Řešení protipovodňové ochrany – vyřešenou Změnou č. 3
- Nesoulad vymezeného ÚSES v ÚPD a ZÚR<sup>114</sup>

## **D) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### ***Vyhodnocení souladu ÚP s Politikou územního rozvoje***

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla na základě usnesení vlády č. 596 aktualizována. Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která byla vládou projednána a schválena dne

---

<sup>113</sup> HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Rozbor Udržitelného rozvoje území, Moravská Ostrava, Říjen 2014, str. 5

<sup>114</sup> HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Karty obcí, Moravská Ostrava, Říjen 2014 str. 188

15. dubna 2015, vymezuje na území SO ORP Přerov dvě rozvojové osy republikového významu. Jedná se o osy:

OS8 – Rozvojová osa Hradec Králové/Pardubice – Moravská Třebová – Mohelnice – Olomouc – Přerov, vymezená z důvodu připravované rychlostní silnice R55 v úseku Olomouc – Přerov a železniční tratě č. 270 Česká Třebová – Přerov (III. tranzitní železniční koridor).

OS11 – Rozvojová osa Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR a Rakouska, vymezená z důvodu připravované rychlostní silnice R55 v úseku Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav a železniční tratě č. 270 v úseku Lipník nad Bečvou – Přerov (III. tranzitní železniční koridor) včetně tratě č. 330 Přerov – Břeclav (II. tranzitní železniční koridor).<sup>115</sup>

### ***Vyhodnocení souladu ÚP se Zásadami územního rozvoje***

ZÚR OK ve znění aktualizace č. 1 upřesňují vymezení rozvojových os republikového významu OS8 a OS11 z PÚR ČR a vymezují další rozvojovou oblast nadregionálního významu na území SO ORP Přerov, jejíž součástí je i obec Rokytnice.

• RO6 Přerov je vymezena obcemi Bochoř, Brodek u Přerova, Lhotka, Přerov a Rokytnice. Úkoly pro územní plánování obcí pro toto území jsou:

„a) řešit územní souvislosti:

- průchodu dálnice D1 a silnice R55;
- modernizace koridoru železniční tratě č. 300;
- ochrany územní rezervy pro vodní cestu D-O-L, včetně přístavu;
- ochrany územní rezervy pro VRT;
- navrhované změny letiště v Přerově na mezinárodní veřejné letiště, včetně vybudování souvisejícího zázemí;
- návrhu na lokalizaci terminálu kombinované dopravy; - doplnění sítě koridorů distribuční soustavy VTL;

---

<sup>115</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Ústav územního rozvoje, Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, Praha, Brno 2015 str. 25 -26

b) optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací průmyslových zón;

c) minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména průmyslových zón);

d) koordinovat rozvojové záměry s exploatací ložisek nerostných surovin“;<sup>116</sup>

„RO6 Přerov je považován za jeden z hlavních pólů rozvoje kraje a z tohoto důvodu je stanoveno, aby zde byly lokalizovány strategické rozvojové zóny kraje.“<sup>117</sup> (viz. příloha č. 3)

Dále ZÚR zadávají na území Olomouckého kraje územně hájit územní rezervu pro výstavbu vysokorychlostní tratě včetně kolejových spojek VRT v oblasti Rokytnice, Císařov a Brodek u Přerova.<sup>118</sup>

ZÚR také vymezuje veřejně prospěšnou stavbu:

- stavbu silnici II/150 vedoucí z Rokytnice do Přerova, u které navrhuje její přeložení dle zpracované dokumentace tahu R55.
- R55 včetně všech souvisejících staveb a objektů<sup>119</sup>

#### **E) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Pro prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy v ÚPnSÚ Rokytnice jsem v rámci doplňujících průzkumů a rozborů vypracoval analýzu těchto ploch. Zjistil jsem, že na plochách vymezených pro 160 domů bylo do této doby vystavěno 34 RD

---

<sup>116</sup> HALUZA J., Zásady Územního rozvoje Olomouckého kraje – Právní stav po aktualizaci č. 1, Ostrava, 2011 str. 12

<sup>117</sup> HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Rozbor Udržitelného rozvoje území, Moravská Ostrava, Říjen 2014 str. 5

<sup>118</sup> HALUZA J., Zásady Územního rozvoje Olomouckého kraje – Právní stav po aktualizaci č. 1, Ostrava, 2011 str. 23

<sup>119</sup> HALUZA J., Zásady Územního rozvoje Olomouckého kraje – Právní stav po aktualizaci č. 1, Ostrava, 2011 str. 42 - 43

v návrhových plochách, dalších 30 domů v plošných rezervách a 4 domy ve výhledových plochách. Celkem tedy bylo na vymezených plochách pro bydlení vystavěno 68 domů. To znamená, že volná kapacita těchto ploch je 90 až 95 rodinných domů. Takto vysoký počet nezastavěných pozemků je zapříčiněn, až na tři pozemky, nulovou nabídkou k prodeji. Pro většinu vlastníků těchto pozemků je to jejich druhý pozemek, který využívají jako zahrady, pole, případně jej zakoupili pro své potomky. Tímto argumentem však nelze odůvodnit další potřebu ploch pro bydlení, nemožnost využít zastavitelné plochy nelze jednoznačně prokázat.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch jsem opět v rámci doplňujících průzkumů a rozborů vycházel z aktuální demografické prognózy. Výstupem z této prognózy je potřeba vymezení ploch pro výstavbu až 75 rodinných domů do r. 2030. Vzhledem k tomu, že stávající územní plán umožňuje ve zbylých volných rozvojových plochách výstavbu až 95 rodinných domů, není z hlediska §55 odst. 4 SZ odůvodnitelné vymezení nových zastavitelných ploch bydlení. Z tohoto důvodu nelze požadavek na nové plochy bydlení řešit změnou územního plánu.

Dalším záměrem, vyplývajícím z doplňujících průzkumů a rozborů, je vybudování cyklostezky do Brodku u Přerova, která povede částí plochy pro bydlení „F“. Tento záměr bude řešen změnou územního plánu č. 4. Dále bude do Změny č. 4 zahrnut požadavek na zpracování územní studie pro plochy „E“ a „F“, ve které bude vymezeno veřejné prostranství v souladu s vyhl. 501/2006 Sb.

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

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury*

Změna č. 4 územního plánu navrhne vymezení dopravní plochy pro cyklostezku s úpravou částí rozvojové plochy pro bydlení „F“. Jedná se o záměr obce, který je ve veřejném zájmu. Dále bude do územního plánu zapracována podmínka zpracování územní studie pro lokality „E“ a „F“.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Bez požadavků.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Změna č. 4 územního plánu navrhne cyklostezku jako veřejně prospěšnou stavu pro možnost vyvlastnění.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Bez požadavků.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Bez požadavku.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 4 územního plánu bude zpracována v rozsahu měněné problematiky, a to v:

I. Změna územního plán, obsahující textovou a grafickou část s výkresy:

- Základní členění území 1:5000
- Hlavní výkres 1:5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

II. Odůvodnění, obsahující textovou a grafickou část s výkresem:

- Koordinační výkres 1:5000

Vzhledem k tomu, že řešené území bylo již navrženo v platné územně plánovací dokumentaci k zastavění a bylo vyhodnoceno z hlediska záborů ZPF, není výkres předpokládaného záboru půdního fondu předmětem této změny.

Návrh změny ÚP bude zpracován ve 3 vyhotoveních, úprava změny po společném jednání ve 2 vyhotoveních a Změna územního plánu pro vydání ve 4 vyhotoveních, a to tiskem a digitálně ve formátu \*.pdf.

*g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*

Bez požadavků.

**G) 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**

Bez požadavků.

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

Zpracování variant není vyžadováno.

**I) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v bodech A – D vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Územní plán sídelního útvaru Rokytnice byl vydán dne 3. 12. 1997 a nabyl účinnosti dne 6. 1. 1998. Je tedy nutné zahájit práce na pořízení nového územního plánu v souladu s platnou legislativou, tj. se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) i jeho novely č. 350/2012 Sb., jež nabyla účinnosti 1. 1. 2013 a také podle souvisejících prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pokud by obec provedené úpravy nestihla projednat a vydat do stanoveného termínu, pozbude současný územní plán platnosti.<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> § 188 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dalším z důvodů je rovněž přehodnocení stávající koncepce rozvoje bydlení, a to ve vazbě na aktuální demografickou prognózu, vyhodnocení zastavěnosti rozvojových ploch a jejich dalšího naplňování a případného střetu s limity využití území a nadřazenými záměry a uvedení ÚPD obce do souladu s nadřazenými dokumentacemi.

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

Nebyly zjištěny.

**K) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

V současné době probíhá aktualizace ZÚR OK, ve které již byly případné požadavky uplatněny.

## **8 ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ ROKYTNICE**

Z vyhodnocení záměrů analyzovaných v doplňujících průzkumech a rozborech, a ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba zpracování změny územního plánu, týkající se vymezení dopravní plochy pro cyklostezku, včetně navržení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, a to na úkor rozvojové plochy pro bydlení „F“. Dále je změnou územního plánu řešena podmínka zpracování územní studie pro lokality „E“ a „F“, která navrhne novou parcelaci a vymezí plochu veřejného prostranství.

Změna územního plánu bude zpracována dle:

- Zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon – SZ), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
- Vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Změna 431/2012 Sb.)

- Schváleného Zadání změny č. 4 ÚPnSÚ Rokytnice, zpracovaném v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu
- Zákonem 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění zákona č. 164/1993 Sb., zákona č. 275/1994 Sb. a zákona č. 224/2003 Sb. (autorizační zákon)

Zadavatelem Změny č. 4 ÚPnSÚ Rokytnice bude Obec Rokytnice a pořizovatelem Magistrát města Přerova, odbor koncepce a strategického rozvoje.

Zpracovatelem Změny ÚP bude autorizovaná osoba dle Zák. 360/1992 Sb.,

Proces pořízení a zpracování Změny ÚP probíhá ve stejném režimu jako pořízení a zpracování územního plánu. Celá problematika je komplexně popsána v teoretické části diplomové práce. Samotné zpracování dokumentace Změny územního plánu není předmětem diplomové práce, jedná se o činnost, jíž může vykonávat pouze autorizovaná osoba v oboru architektura a územní plánování – autorizovaný architekt.

## **ZÁVĚR**

Vzhledem k tomu, že součástí primárního cíle diplomové práce je analyzovat problematiku územního plánování, zaměřil jsem se v teoretické části na nástroje územního plánování a samotný rozbor procesu pořízení a zpracování územního plánu. Mým cílem při zpracování teoretické části diplomové práce bylo snažit se získat co nejvíce užitečných informací, díky kterým bych co nejlépe porozuměl procesu pořízení a zpracování územního plánu. Získané poznatky z teoretické části jsem se následně snažil využít při zpracování části praktické.

Cílem praktické části diplomové práce bylo navrhnout změnu územního plánu ve vybrané lokalitě Rokytnice u Přerova. Z průzkumu vyšlo najevo, že by obec chtěla vymezit nové plochy pro bydlení. Ovšem podle stavebního zákona § 55 odst. 4 lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy jen tehdy, prokáže-li se jejich potřeba a zároveň prokáže-li se nemožnost využití již vymezené zastavitelné plochy. K účelu prokazování jsem se rozhodl vypracovat doplňující průzkumy a rozbor, kde jsem získal aktuální informace o současném stavu území hlavně v oblasti bydlení, aktuální demografické údaje včetně prognózy počtu obyvatel obce do roku 2030 a s tím souvisejících plošných nároků na plochy bydlení.

Výstupem z doplňujících P+R, který je uplatněn ve Zprávě o uplatňování územního plánu, je nezdůvodnitelnost vymezení nových zastavitelných ploch bydlení a z tohoto důvodu nemožnost řešit požadavek na nové plochy bydlení změnou územního plánu. Vzhledem k tomuto závěru jsem byl nucen najít jiný uskutečnitelný záměr, který by byl předmětem změny územního plánu.

Nový záměr, opět vyplynul z doplňujících průzkumů a rozborů, ale také z analýzy ÚAP SO ORP Přerov a je jím vybudování cyklostezky do Brodku u Přerova, která povede v horní části plochy pro bydlení „F“. Dále jsem se rozhodl do návrhu změny zahrnout i požadavek na zpracování územní studie pro plochy „E“ a „F“, ve které bude vymezeno veřejné prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Tyto záměry tedy řeším návrhem změny územního plánu č. 4.

Současně ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplynulo, že bude nutné pro obec Rokytnice, pořídit nový územní plán. Důvodem je platnost současné dokumentace, která vyprší v r. 2020, a nutnost přehodnocení stávající koncepce rozvoje bydlení ve vazbě na aktuální demografickou prognózu, vyhodnocení zastavěnosti rozvojových ploch a jejich dalšího naplňování a případného střetu s limity využití území a nadřazenými záměry a uvedení ÚPD obce do souladu s nadřazenými dokumentacemi.

Při zpracování diplomové práce jsem získal zajímavé poznatky o rozvojových možnostech, plošných záměrech i o funkčním rozdělení ploch v obci Rokytnice. Diplomová práce mi rozšířila znalostí v oblasti územního plánování a díky ní jsem zjistil jak náročný a obsáhlý je proces pořízení územního plánu.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## LITERATURA

- HALUZA J., Zásady Územního rozvoje Olomouckého kraje – Právní stav po aktualizaci č. 1, Ostrava, 2011
- Hrouzová, Žaneta. Územní plánování v praxi v obci Knínice u Boskovic. 2015. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Alena Superatová, Ph. D.
- HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Rozbor Udržitelného rozvoje území, Moravská Ostrava, Říjen 2014
- HRUŠKA L. a kolektiv, Územně analytické podklady SO ORP PŘEROV – AKTUALIZACE 2014, Karty obcí, Moravská Ostrava, Říjen 2014
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Ústav územního rozvoje, Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, Praha, Brno 2015
- MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996
- MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 1, Olomouc, Březen 2004
- MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 2, Olomouc, Duben 2010
- MORÁŇOVÁ Š., ÚPnSÚ Rokytnice – Změna č. 3, Olomouc, Březen 2014
- PACLOVÁ, Hana. Územní plánování a související problematika. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 204 s. ISBN 978-80-248-2822-0.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

#### INTERNETOVÉ ZDORJE

- Mapy Google. *Mapy Google* [online]. 2105 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps/>>
- Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/>>
- ČÚZK: Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. 2013 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/>>
- Obec Rokytnice [online]. 2015 [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<http://www.obecrokytnice.cz/>>
- SLOVNÍK ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2012 [cit. 2015-10-06]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/slovník2/>>
- NAVRÁTILOVÁ, Ing. Alena a Ing. arch. Naděžda ROZMANOVÁ A KOLEKTIV. *PRINCIPY A PRAVIDLA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ* [online]. 2015 [cit. 2015-08-14]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/pap-komplet-pro-tisk-15-01-2015.pdf>>
- *Mapa České republiky* [online]. - [cit. 2015-10-07]. Dostupné z: <<http://www.mapaceskerepubliky.cz/slepa-mapa-cr>>

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje. Olomoucký kraj - Plán rozvoje vodovodu a kanalizací [online]. 2004 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://mapy.kr-olomoucky.cz/prvk/>>

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ÚP	Územní plán
SZ	Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚAP	Územně analytické podklady
PÚR	Politika územního rozvoje
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚS	Územní studie
RP	Regulační plán
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚPnSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ČR	Česká republika
OK	Olomoucký kraj
KÚ	Krajský úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
MZV	Ministerstvo zahraničních věcí
cca	cirka
atd	a tak dále

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha I: Rozvod vodovodu v obci Rokytnice<sup>121</sup>

Příloha II: Rozvod kanalizace v obci Rokytnice<sup>122</sup>

Příloha III: Plochy a koridory nadmístního významu v ZÚR (R55, VRT, DOL, R06)<sup>123</sup>

Příloha IV: Územní plán Rokytnice – Hlavní výkres 2a – funkční členění území<sup>124</sup>

---

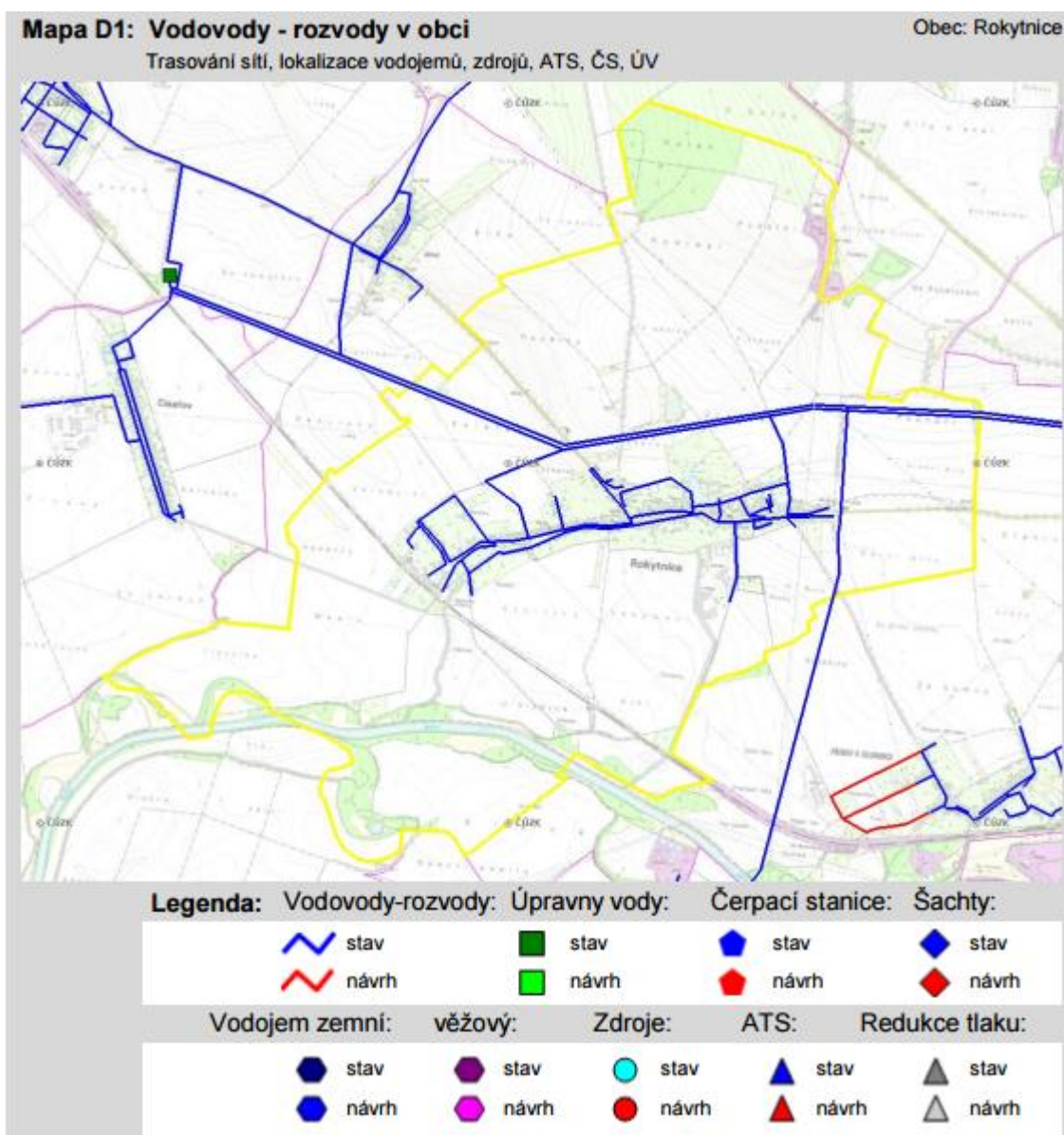
<sup>121</sup> Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje. Olomoucký kraj - Plán rozvoje vodovodu a kanalizací [online]. 2004 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://mapy.kr-olomoucky.cz/prvk/>>

<sup>122</sup> Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje. Olomoucký kraj - Plán rozvoje vodovodu a kanalizací [online]. 2004 [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://mapy.kr-olomoucky.cz/prvk/>>

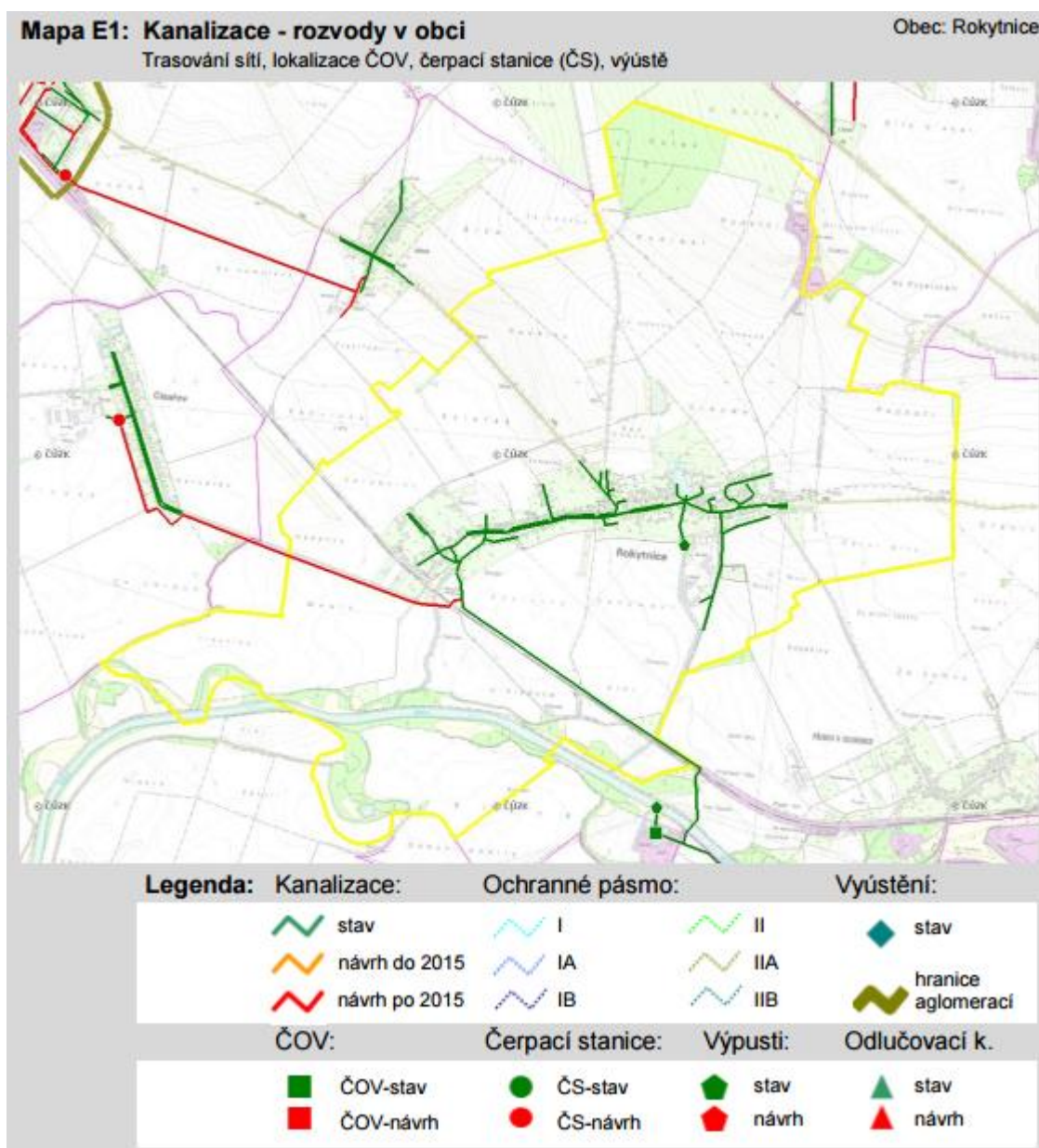
<sup>123</sup> HALUZA J., Zásady Územního rozvoje Olomouckého kraje – Právní stav po aktualizaci č. 1, Ostrava, 2011  
Výkres B6

<sup>124</sup> MORÁŇOVÁ Š., Územní plán Rokytnice u Přerova, Olomouc, 1996

Příloha I: Rozvod vodovodu v obci Rokytnice



Příloha II: Rozvod kanalizace v obci Rokytnice



Příloha III: Plochy a koridory nadmístního významu v ZÚR (R55, VRT, DOL, R06)

