

**Zpráva o uplatňování  
Územního plánu Podomí  
v uplynulém období 3/2014 – 2/2018**

**II. uplatňované období**  
*(Návrh určený k projednání)*

Pořizovatel: Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje  
Masarykovo nám. 1, 682 01 Vyškov

Zpracováno: Leden 2018

## Úvod:

Obec Podomí se nachází v okrese Vyškov, kraj Jihomoravský. Správní území obce tvoří katastrální území Podomí. Správní území obce sousedí s následujícími územními jednotkami:

- obec Krásensko, ORP Vyškov, kraj Jihomoravský;
- obec Ruprechtov, ORP Vyškov, kraj Jihomoravský;
- obec Senetářov, ORP Blansko, kraj Jihomoravský;
- obec Ježkovice, ORP Vyškov, kraj Jihomoravský;
- město Vyškov, ORP Vyškov, kraj Jihomoravský.

Obec Podomí je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu v Podomí. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Vyškov.

Současně platnou územně plánovací dokumentací pro obec Podomí je Územní plán Podomí – právní stav po vydání Změny č. 1 (dále jen ÚP). Nabytí účinnosti bylo dnem 10.12.2015. ÚP Podomí a jeho Změna č. 1 včetně vyhotovení právního stavu Územního plánu po jeho změně byly zpracovány dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. ÚP Podomí platí pro katastrální území Podomí (celé správní území obce).

Zpráva o uplatňování ÚP Podomí vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením přistoupil Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel uvedeného územního plánu následně ke zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Podomí za uplynulé období 3/2014 – 2/2018. Předchozí uplynulé období 3/2010 – 2/2014 vyhodnocovala Zpráva o uplatňování ÚP Podomí schválená Zastupitelstvem obce Podomí dne 20.2.2014. Zpráva obsahovala pokyny ke zpracování změny územního plánu. Na základě pokynů byla vyhotovena Změna č. 1 ÚP Podomí, která nabyla účinnosti dne 10.12.2015. Bylo vyhotoveno úplné znění ÚP Podomí.

Zpráva byla projednána s dotčenými orgány, krajským úřadem, dalšími subjekty, významnými správci dopravní a technické infrastruktury (správci sítí) a seznámena veřejnost. Tato předložená Zpráva o uplatňování ÚP Podomí vyhodnocuje uplynulé období 3/2014 – 2/2018. Zpráva obsahuje pokyny ke zpracování změny územního plánu.

### Obsah zprávy o uplatňování územního plánu:

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu
  - A.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch
  - A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán
  - A.3. Vyhodnocení udržitelného rozvoje území
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
  - D.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných (dalších rozvojových) ploch
  - D.2. Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
  - E.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu
  - E.2. Pokyny pro pořízení návrhu změny územního plánu
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje
- K. Výsledek projednání Zprávy o uplatňování s dotčenými orgány, krajským úřadem, dalšími subjekty (správci sítí), sousedními obcemi a seznámení s veřejností

### **Zpráva o uplatňování územního plánu:**

#### **A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Platný **Územní plán Podomí**, vymezuje 9 lokalit pro rozvoj funkce bydlení ve formě rodinných domů (rozvojové plochy B1 až B9), které spočívaly v návrhu zastavitelných ploch (lokalit) situovaných na obvodu zastavěného území o velikosti 15,61 ha. Většina zastavitelných ploch a návrhových ploch byla navržena pro bydlení za účelem podpory sídelního charakteru obce. Územní plán umožňuje výstavbu až 113 nových bytových jednotek (rodinných domů). Jako součást ploch pro bydlení B1, B2 a B8 jsou navrženy plochy Bz1, Bz2 a Bz3, jejichž hlavním využitím má být zeleň, zahrada či předzahrádka. Realizace bydlení (chráněných prostor) v těchto plochách je pouze za podmínky zajištění účinných protihlukových opatření.

Pro sport a rekreaci byla navržena rozvojová plocha rekreace (R1) - rozšíření hřiště pro sport v návaznosti na stávající školní areál. Dále bylo v návaznosti na ubytovací zařízení navrženo vybudování víceúčelového sportovního hřiště – plocha R2. Dokumentací je pro krátkodobý odpočinek obyvatel obce navržena místní naučná stezka.

Územní plán Podomí navrhl dále plochu technické infrastruktury (T1) pro vybudování čistírny odpadních vod.

Pro vytvoření menší zahrady se zahradním domkem navrhl plochu zemědělskou – sady, zahrady (Ps1).

Plochy veřejných prostranství byly navrženy za účelem ozelenění veřejné plochy Pz1, pro vytvoření víceúčelového rekreačně společenského areálu Pz2 a jako izolační zeleň Pz3.

Plocha vodní a vodohospodářská (Vo1) byla navržena pro vybudování menší nádrže v místě zaniklého rybníka.

Plochy občanského vybavení, smíšené obytné, dopravní infrastruktury, plochy výroby a skladování, smíšené výrobní, plochy lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území a těžby nerostů nebyly vymezeny žádné.

Pro přestavbu či obnovu znehodnoceného území nebyly navrženy žádné plochy. Rovněž k asanaci nejsou žádné objekty navrženy.

#### A.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

Dle charakteru obce Podomí byly ke zlepšení demografického vývoje, pro podporu udržitelnosti obyvatel v obci, vymezeny plochy pro bydlení, lokality (B1 až B9) celkem o velikosti 15,61 ha. Na těchto plochách bylo uvažováno s výstavbou cca 113 b.j. - rodinných domů.

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch byl ÚP Podomí od jeho vydání naplňován zejména takto:

Označení plochy a funkční využití	Plocha (ha) k využití navrženo územním plánem	Počet RD, navrženo územním plánem	Počet RD, výstavba byla zahájena či dokončena	Využito (%)
Zastavitelné (rozvojové) plochy pro bydlení:				
B1 - bydlení	0,40	4	0	0 %
B2 - bydlení	1,49	10	0	0 %
B3 - bydlení	4,69	40	0	0 %
B4 - bydlení	1,68	10	0	0 %
B5 - bydlení	2,28	5	0	0 %
B6 - bydlení	0,55	3	2	66,67 %
B7 - bydlení	0,52	3	0	0 %
B8 - bydlení	3,16	30	0	0 %
B9 - bydlení	0,84	8	10	125 %
<b>Celkem</b>	<b>15,61</b>	<b>113</b>	<b>12</b>	<b>10,62 %</b>

Z tabulky vyplývá, že za uplynulé období nebyly všechny navržené plochy pro bydlení využity. Nad rámec předpokládaného využití byla využita plocha B9, kde místo původně plánovaných 8 RD bylo postaveno 10 RD. Dále stoprocentně není využita žádná ze zastavitelných ploch pro bydlení. Celkem jsou zastavitelné plochy pro bydlení využity z 10,62 %, na těchto byla zahájena či dokončena výstavba 12 RD. Při průzkumu území obce bylo zjištěno, že pro výstavbu rodinných domů v obci byly využity též plochy v zastavěném území (plochy bydlení-stabilizované). Byla ověřena výstavba 1 RD.

Souhrnné vyhodnocení vymezených ploch pro bydlení je shrnuto v kapitole D2.

Další zastavitelné (rozvojové) plochy, plochy přestavby a plochy určené ke změně využití území - vyhodnocení:

Označení plochy a funkční využití	Výměra (ha), navrženo územním plánem	Využití plochy (ha)	Využito (%)
Zastavitelné (další rozvojové) plochy:			
R1 - sport a rekreace	0,85	0	0 %
R2 - sport a rekreace	1,12	0	0 %
T1 - technická infrastruktura ČOV	0,17	0,17	100 %
Ps1 - zahrada	0,32	0,24	75 %
Pz1 - veřejná zeleň	0,55	0,40	72,73 %
Pz2 - veřejná zeleň	0,21	0,21	100 %
Pz3 - veřejná zeleň	0,43	0,37	86 %
Vo1 - vodní nádrž	0,34	0	0 %

Navržené plochy pro sport a rekreaci nejsou využity. Navržené plochy jsou dostatečné, potřeba vymezení dalších nebyla zjištěna, další vymezení by bylo neúčelné. Územním plánem Podomí je možné plochy pro sport a rekreaci v souladu s podmínkami využití a limity využití území umísťovat i do jiných ploch.

Plochy občanské vybavenosti nebyly navrženy. Vzhledem k předpokládanému účelu těchto staveb a zařízení, lze jejich umístění respektovat i v jiných plochách, především v plochách bydlení v souladu s platným územním plánem a při respektování hlavního účelu využití.

Plochy výroby nebyly navrženy, potřeba vymezení ploch nebyla zjištěna. Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby územní plán umožňuje v plochách bydlení. Obec nemá potenciál pro významnější hospodářský rozvoj. Další možnosti pro podnikatelské aktivity, drobnou výrobu a služby jsou v areálu kovovýroby společnosti TAURO, a.s.

Navržená plocha technické infrastruktury pro výstavbu ČOV je využita. Výstavba ČOV proběhla v letech 2014-2015. Plocha vodní a vodohospodářská využita není.

Plocha zemědělská – sady, zahrady a plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně) byly téměř využity. Potřeba vymezení dalších těchto ploch nebyla zjištěna.

**Závěr:** Nové další rozvojové plochy rekreace, technické infrastruktury, veřejného prostranství, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské nebudou navrhovány.

Územním plánem byly vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

1. Místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené – nerealizováno;
2. Kanalizace – realizováno částečně;
3. Výtlak kanalizace, čerpací stanice – realizováno;
4. Vodovodní řády – realizováno částečně;
5. Vysoké napětí s trafostanicí – nerealizováno;
6. Čistírna odpadních vod – realizováno;
7. Regionální biocentrum – je funkční;
8. Lokální biokoridory – nerealizováno;
9. Lokální biocentra – nerealizováno.

Regulativy stanovené územním plánem jsou dodržovány.

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

Pro Územní plán Podomí (úplně znění), který nabyl účinnosti dne 10.12.2015 po vydané Změně č. 1 ÚP, byla v této době platná PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením vlády č. 276. Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplýval pro území obce žádný požadavek. Soulad byl přezkoumán při vydání Změny č. 1 ÚP Podomí.

Nadřazená dokumentace vydaná krajem v době nabytí účinnosti ÚP Podomí po vydané Změně č. 1 ÚP nebyla žádná.

Dne 5.10.2016 byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje usnesením č. 2891/16/Z 29 vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK). Nabytí účinnosti bylo dne 3.11.2016. Z této územně plánovací dokumentace kraje vyplývá, že území obce Podomí neleží v rozvojové oblasti ani na rozvojové ose. Kromě obecných priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obce vyplývá ze ZÚR JMK pro ÚP Podomí zejména požadavek na vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) územního systému ekologické stability (ÚSES). V ÚP Podomí byly nadregionální biokoridor a regionální biocentrum vymezeny dle odvětvového podkladu orgánu ochrany přírody Jihomoravského kraje „Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability“, rovněž bylo přihlédnuto k ÚAP JMK.

**Shrnutí:** Ke změně podmínek, na základě kterých byl ÚP Podomí (úplně znění) vyhotoven Změnou č. 1 ÚP, došlo a to vydání ZÚR JMK.

Ze ZÚR JMK vyplývá zejména požadavek na vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES. V ÚP Podomí byly nadregionální biokoridor a regionální biocentrum vymezeny dle odvětvového podkladu orgánu ochrany přírody Jihomoravského kraje „Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability“, rovněž bylo přihlédnuto k ÚAP JMK. Tento podklad byl využit při zpracování ZÚR JMK, tudíž se lze domnívat, že vymezení prvků ÚSES je v souladu se ZÚR JMK. Změnou ÚP Podomí bude zejména prověřen soulad vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES se ZÚR JMK. Dále bude změnou územního plánu prověřen soulad ÚP Podomí se schválenou nadřazenou dokumentací ZÚR JMK (požadavky jednotlivých kapitol).

Dne 27. června 2017 byl schválen zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (novela stavebního zákona). Nabytí účinnosti bylo dne 1. 1. 2018. Z novely stavebního zákona vyplývá pro Územní plán Podomí požadavek na uvedení dokumentace do souladu zejména s § 2 odst. 8 a 9 a § 18 odst. 5 stavebního zákona. Změnou územního plánu bude zohledněno.

Dne 29.1.2018 nabyla účinnosti prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Novela této vyhlášky zejména ve své příloze č. 7 upravuje obsah a strukturu územního plánu. Změnou územního plánu bude zohledněno.

Pro katastrální území Podomí byly komplexní pozemkové úpravy provedeny, úpravy byly ukončeny dne 28.6.2000, tedy před zpracováním a vydáním ÚP Podomí. ÚP Podomí byl zpracován na podkladě katastrální mapy, která vzešla z výsledků pozemkových úprav. Komplexní pozemkové úpravy byly územním plánem respektovány.

V Územním plánu Podomí je odkanalizování obce a zásobování obce pitnou vodou v souladu s platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

### A.3. Vyhodnocení udržitelného rozvoje území

Při naplňování územního plánu od doby projednání a schválení Zprávy o uplatňování ÚP za období 3/2010 – 2/2014 do doby schválení této Zprávy za období 3/2014 – 2/2018 nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Nebyly realizovány žádné plochy pro výrobu či plochy a koridory technické a dopravní infrastruktury, které by měly negativní dopad na území. V letech 2014-2015 byla provedena výstavba kanalizace a ČOV v obci, která přináší do území pozitivní efekt. Odkanalizování obce a likvidace splaškových vod jsou důležitá opatření k zajištění ochrany povrchových a podzemních vod.

Smišená výroba a zemědělská výroba je v území stabilizována. Obec náleží do území s hodnocením ekologicky stabilní. V území je rovnováha ploch orné půdy a zastavěných ploch nad plochami lesů, sadů, zeleně a ploch přírodních.

V průběhu let 2014 až dosud nedošlo v obci k výraznému nárůstu počtu obyvatel. Dle údajů ze statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR) bylo k 1. 1. 2014 v obci 417 obyvatel, k 1. 1. 2017 bylo v obci 420 obyvatel.

V obci je nízký počet nezaměstnaných, je to důsledkem výhodné spádovosti a dobré dopravní obslužnosti do vyššího centra zaměstnanosti města Vyškova a nedalekého Blanska či Brna.

V území působí zemědělské družstvo Kojál Krásensko a další soukromí zemědělci. Rostlinná výroba je zaměřena na pěstování běžné struktury plodin. Živočišná výroba není v území prováděna. Obec výrazný potenciál pro hospodářský rozvoj nemá. Řemeslná a drobná výrobní činnost, podnikatelská činnost a služby je v územním plánu umožněna v plochách pro bydlení a v plochách občanského vybavení v souladu s podmínkami využití těchto ploch. Smíšená výroba je umožněna ve stabilizované ploše smíšené výrobní.

### **B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)**

Z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje (ÚAP JMK) aktualizovaných v červnu 2017 a ÚAP ORP Vyškov IV. úplná aktualizace 2016, které byly vyhotoveny až po nabytí účinnosti ÚP Podomí (10.12.2015) po provedené změně ÚP vyplývá pro řešené území k zohlednění:

- Záměry na umístění nadregionálního biokoridoru a regionálního biocentra ÚSES (nadmístní význam) dle ÚAP JMK.

Uvedené záměry jsou totožné a shodně vyplývají z nadřazené dokumentace ZÚR JMK. Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK je uvedeno níže.

Hodnoty a limity vyplývající z ÚAP JMK (aktualizace 2017) a ÚAP ORP Vyškov (aktualizace 2016) jsou v platném ÚP Podomí zohledněny.

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP JMK (aktualizace 2017) a ÚAP ORP Vyškov (aktualizace 2016) jsou v platném ÚP Podomí zohledněny.

### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1** schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vyplývá, že území obcí z ORP Vyškov nenáleží do rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno. Rovněž území obce Podomí nenáleží do rozvojové osy OS 10, upřesnění vymezení rozvojové osy v rozlišení podle území jednotlivých obcí je uvedeno v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Obec nenáleží ani do žádné specifické oblasti.

Území obce se nachází mimo plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry.

Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro ÚP Podomí žádné požadavky.

#### ***Územně plánovací dokumentace vydaná krajem***

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti bylo dne 3.11.2016.

Z této územně plánovací dokumentace kraje vyplývá, že území obce Podomí neleží v rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno. Po upřesnění vymezení rozvojových os v ZÚR JMK neleží území obce ani na rozvojové ose OS10. Ze ZÚR JMK kromě obecných priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obce vyplývá zejména požadavek na vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) územního systému ekologické stability (ÚSES). V ÚP Podomí byly nadregionální biokoridor a regionální biocentrum vymezeny dle odvětvového podkladu orgánu ochrany přírody Jihomoravského kraje „Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability“, rovněž bylo přihlédnuto k ÚAP JMK. Tento podklad byl využit při zpracování ZÚR JMK, tudíž se lze domnívat, že vymezení prvků ÚSES je v souladu se ZÚR JMK.

**Shrnutí:** Dle výše uvedeného vyhodnocení bude při pořizované změně ÚP zejména prověřen soulad vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES se ZÚR JMK. Dále bude změnou územního plánu prověřen soulad ÚP Podomí se schválenou nadřazenou dokumentací ZÚR JMK (požadavky jednotlivých kapitol).

### **D. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

#### **D.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných (dalších rozvojových) ploch**

Zastavitelné (další rozvojové) plochy a plochy určené ke změně využití území nejsou v celém rozsahu využity.

Vyhodnocení potřeby vymezení těchto dalších zastavitelných ploch není nutná, v platném územním plánu tyto vymezené plochy nejsou zcela využity.

Dne 7.3.2018 předložila obec jednotlivé návrhy vlastníků pozemků k dílčím změnám způsobu využití těchto dalších rozvojových ploch. V návrzích jednotlivých vlastníků je požadováno:

- Změna způsobu využití části návrhové plochy veřejné zeleně (Pz1), pozemek p.č. 1286/25 v k.ú. Podomí, na plochu využití jako zahrada či sad.



- Změna způsobu využití návrhové plochy vedené územním plánem jako zahrada (Ps1), pozemek p.č. 1265/1, 1265/2 v k.ú. Podomí, na plochu využití pro bydlení či k rekreaci (rodinná rekreace). Další požadavek na možné využití plochy je také jako lesní školka. Změnou územního plánu budou návrhy prověřeny.

#### D.2. Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení

Potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení se odvíjí od nutného prokázání dostatečného využití vymezených zastavitelných ploch.

Územní plán obsahuje 9 lokalit ploch pro bydlení celkem o velikosti 15,61 ha. Na těchto plochách je uvažováno s výstavbou cca 113 b.j. - rodinných domů.

Navržené plochy pro bydlení v platném územním plánu:

Označení plochy a funkční využití	Plocha (ha) k využití, navrženo územním plánem	Počet RD, navrženo územním plánem	Počet RD, výstavba byla zahájena či dokončena	K dispozici, možnost výstavby RD
Zastavitelné (rozvojové) plochy:				
B1 - bydlení	0,40	4	0	4
B2 - bydlení	1,49	10	0	10
B3 - bydlení	4,69	40	0	40
B4 - bydlení	1,68	10	0	10
B5 - bydlení	2,28	5	0	5
B6 - bydlení	0,55	3	2	1
B7 - bydlení	0,52	3	0	3
B8 - bydlení	3,16	30	0	30
B9 - bydlení	0,84	8	10	0
<b>Celkem</b>	<b>15,61</b>	<b>113</b>	<b>12</b>	<b>103</b>

Ve stávající zástavbě, mimo pro bydlení navrhované zastavitelné plochy, byla provedena, ověřena výstavba 1 RD. Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v plném rozsahu využity. Nad rámec předpokládaného využití byla využita plocha B9, kde místo původně plánovaných 8 RD bylo postaveno 10 RD. V zastavitelných plochách pro bydlení byla celkem zahájena či dokončena výstavba 12 RD. Celkem byla tedy provedena výstavba 13 RD.

#### Shrnutí:

V obci byla za uplynulé období, od doby platnosti Územního plánu Podomí, provedena celkem výstavba 13 RD, z toho za období 3/2010-2/2014 byla v obci zahájena či dokončena výstavba 2 RD, za období 3/2014-2/2018 byla zahájena či dokončena tedy výstavba 11 RD.

Na další období je ve vymezených zastavitelných plochách možnost výstavby 103 RD (b.j.)

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

Demografický vývoj počtu obyvatel v obci Podomí za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Počet obyvatel	Přírůstek celkový
2014	417	

Stav k 1.1.	Počet obyvatel	Přírůstek celkový
2015	418	1
2016	417	-1
2017	420	3
<b>Celkem</b>		<b>3</b>

Shrnutí:

Uplynulé období 3/2014-2/2018 lze vyhodnotit tak, že i přes minimální přírůstek počtu obyvatel byla v obci provedena výstavba 11 RD. Tato výstavba udržuje v obci demografický vývoj.

Demografický vývoj, sňatky, rozvody v obci Podomí za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Sňatek (společné soužití)	Rozvod (nechtěné soužití)
2014	0	0
2015	0	2
2016	2	1
2017	1	2
<b>Celkem</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Odhad vývoje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje počtu obyvatel	11 b.j.
Požadavky vyplývající ze společného soužití	3 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	5 b.j.
Požadavky vyplývající z polohy obce, vliv blízkosti centra ORP	4 b.j.
Rezerva 20%	5 b.j.
<b>Celkem</b>	<b>28 b.j.</b>

Shrnutí:

Při zohlednění předpokládaného demografického vývoje počtu obyvatel, vývoje rozsahu společného a nechtěného soužití, zohlednění polohy obce lze odhadovat pro bydlení v obci celkovou potřebu 28 b.j.

Vzhledem ke struktuře, charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně:

1 b.j. .... 1 rodinný dům  
28 b.j. .... 28 rodinných domů

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci na další období představuje výstavbu 28 RD (b.j.). Na dosud nevyužitých zastavitelných plochách pro bydlení obsažených v ÚP Podomí je v současnosti k dispozici 103 míst pro RD (b.j.), což je tedy o 75 b.j. více než jaká je odhadovaná potřeba.

Dne 7.3.2018 předložila obec jednotlivé návrhy vlastníků pozemků směřující k pořízení změny územního plánu za účelem navýšení rozsahu ploch pro bydlení, ale rovněž i ke snížení rozsahu ploch pro bydlení.

V návrzích jednotlivých vlastníků je požadováno:

- Změna způsobu využití plochy zemědělské (Zo), část pozemku p.č. 1230 v k.ú. Podomí, na plochu pro bydlení. Část pozemku je již zahrnuta do ploch pro bydlení. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek do plochy pro bydlení.
- Změna způsobu využití návrhové plochy pro bydlení, část pozemku p.č. 1281/1 v k.ú. Podomí, na plochu zemědělskou. Část pozemku je zahrnuta do ploch pro bydlení, vlastník pozemku však nemá zájem pozemek pro stavební účely dělit a prodat. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek do plochy zemědělské.

Předloženými návrhy na změnu územního plánu ploch pro bydlení (navýšení a snížení ploch) zůstane zachován téměř stejný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení dle platného ÚP Podomí. Ve své podstatě dojde ke vzájemné kompenzaci ploch.

Změnou územního plánu budou návrhy prověřeny.

## **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

E.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu:

- Dne 5. 10. 2016 byly usnesením č. 2891/16/Z 29 vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK). Nabytí účinnosti bylo dne 3.11.2016.

Ze ZÚR JMK vyplývá pro řešení ÚP Podomí zejména požadavek na vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES. V ÚP Podomí byly nadregionální biokoridor a regionální biocentrum vymezeny dle odvětvového podkladu orgánu ochrany přírody Jihomoravského kraje „Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability“, rovněž bylo přihlédnuto k ÚAP JMK. Tento podklad byl využit při zpracování ZÚR JMK, tudíž se lze domnívat, že vymezení prvků ÚSES je v souladu se ZÚR JMK.

Změnou ÚP Podomí bude zejména prověřen soulad vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES se ZÚR JMK. Dále bude změnou územního plánu prověřen soulad ÚP Podomí se schválenou nadřazenou dokumentací ZÚR JMK (požadavky jednotlivých kapitol).

- Dne 27.6.2017 byl schválen zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (novela stavebního zákona). Nabytí účinnosti bylo dne 1. 1. 2018. Z novely stavebního zákona vyplývá pro Územní plán Podomí požadavek na uvedení dokumentace do souladu zejména s § 2 odst. 8 a 9 a § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Dne 29.1.2018 nabyla účinnosti prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Novela této vyhlášky zejména ve své příloze č. 7 upravuje obsah a strukturu územního plánu. Změnou územního plánu bude zohledněno.

- Aktualizace zastavěného území, která vyplývá z ustanovení §58 odst. 3 stavebního zákona.

- Vyhodnocením Územního plánu Podomí bylo zjištěno, že v textové části dokumentu v kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chybí

stanovení podmínek pro plochu Ps (plocha zemědělská – sady, zahrady). Tato plocha je též znázorněna ve výkresech Koordinační a Hlavní. Rovněž tak chybí uvedení této plochy v legendě výkresů. Změnou územního plánu bude doplněno.

- Předložený požadavek obce ze dne 7.3.2018 na základě návrhů vlastníků pozemků:
  1. Změna způsobu využití části návrhové plochy veřejné zeleně (Pz1), pozemek p.č. 1286/25 v k.ú. Podomí, na plochu využití jako zahrada či sad. Na pozemku se neplánuje výstavba.
  2. Změna způsobu využití návrhové plochy vedené územním plánem jako zahrada (Ps1), pozemek p.č. 1265/1, 1265/2 v k.ú. Podomí, na plochu využití pro bydlení či plochu k rekreaci (rodinná rekreace). Další požadavek na možné využití plochy je také jako lesní školka.
  3. Změna způsobu využití plochy zemědělské (Zo), část pozemku p.č. 1230 v k.ú. Podomí, na plochu pro bydlení. Část pozemku je již zahrnuta do ploch pro bydlení. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek p.č. 1230 k.ú. Podomí do plochy pro bydlení.
  4. Změna způsobu využití návrhové plochy pro bydlení, část pozemku p.č. 1281/1 v k.ú. Podomí, na plochu zemědělskou. Část pozemku je zahrnuta do ploch pro bydlení, vlastník pozemku však nemá zájem pozemek pro stavební účely dělit a prodat. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek p.č. 1281/1 k.ú. Podomí do plochy zemědělské.

Změnou územního plánu budou návrhy prověřeny.

#### E.2. Pokyny pro pořízení návrhu změny územního plánu:

Výrazné požadavky na změnu základní koncepce rozvoje území obce, respektive urbanistické koncepce obce nejsou. Pouze se požaduje prověřit návrhy vlastníků pozemků na změnu územního plánu:

1. Změna způsobu využití části návrhové plochy veřejné zeleně (Pz1), pozemek p.č. 1286/25 v k.ú. Podomí, na plochu využití jako zahrada či sad. Na pozemku se neplánuje výstavba.
2. Změna způsobu využití návrhové plochy vedené územním plánem jako zahrada (Ps1), pozemek p.č. 1265/1, 1265/2 v k.ú. Podomí, na plochu využití pro bydlení či plochu k rekreaci (rodinná rekreace). Další požadavek na možné využití plochy je také jako lesní školka.
3. Změna způsobu využití plochy zemědělské (Zo), část pozemku p.č. 1230 v k.ú. Podomí, na plochu pro bydlení. Část pozemku je již zahrnuta do ploch pro bydlení. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek p.č. 1230 k.ú. Podomí do plochy pro bydlení.
4. Změna způsobu využití návrhové plochy pro bydlení, část pozemku p.č. 1281/1 v k.ú. Podomí, na plochu zemědělskou. Část pozemku je zahrnuta do ploch pro bydlení, vlastník pozemku však nemá zájem pozemek pro stavební účely dělit a prodat. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek p.č. 1281/1 k.ú. Podomí do plochy zemědělské.

- v rámci změny územního plánu provést aktualizaci zastavěného území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona.

- v rámci změny územního plánu doplnit (stanovit) podmínky pro využití plochy Ps (plochy zemědělské – sady, zahrady).

Pro řešení úpravy koncepce veřejné infrastruktury v rámci změny územního plánu:

- nejsou žádné požadavky.

Pro řešení úpravy koncepce uspořádání krajiny v rámci změny územního plánu:

- nejsou žádné požadavky.

Požadavky z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR JMK)

- prověřit soulad umístění nadregionálního biokoridoru a regionálního biocentra ÚSES (nadmístní význam) se ZÚR JMK. Prověřit koordinaci v území a návaznost na území sousedních obcí.
- prověřit soulad ÚP Podomí se schválenou dokumentací ZÚR JMK (požadavky jednotlivých kapitol).

Pro pořízení změny územního plánu bude zastupitelstvo obce uplatňovat zkrácený postup.

Zohlednění právních předpisů do ÚP Podomí v rámci pořízení změny územního plánu:

- vyhodnocení souladu ÚP s novelou stavebního zákona, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2018.
- vyhodnocení souladu ÚP s prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Požadavky na uspořádání návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Změna č. 2 Územního plánu Podomí bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a s navazujícími právními předpisy. Změna územního plánu bude provedena v rozsahu měněných částí územního plánu.

Návrh změny Územního plánu Podomí bude mít tyto samostatné části:

#### **Textová část**

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

#### **Grafická část**

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění, bude obsahovat:

- |   |          |
|---|----------|
| • Výkres základního členění území         | 1: 5 000 |
| • Hlavní výkres                           | 1: 5 000 |
| • Výkresy koncepce veřejné infrastruktury | 1: 5 000 |

- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

### **Textová část odůvodnění**

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

### **Grafická část odůvodnění**

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění, bude obsahovat:

- Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů 1: 25 000
- Koordinační výkres 1: 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

Členění výkresů je směrné a může být v případě potřeby změněno. Členění bude sledovat čitelnost.

Počet vyhotovení:

- Návrh změny územního plánu k veřejnému projednání s dotčenými orgány a veřejností (3 paré návrhu v tištěné podobě a elektronická podoba návrhu ve strojově čitelném formátu a formátu .pdf).
- Textová část k vydání změny územního plánu formou opatření obecné povahy (elektronická podoba ve formátu .doc).
- Vydání Změny č. 2 Územního plánu Podomí (4 paré v tištěné podobě - textová a grafická část a v elektronické podobě na 2 CD nosičích ve strojově čitelném formátu a formátu .pdf).
- Úplné znění Územního plánu Podomí po vydání Změny č. 2 (4 paré v tištěné podobě - textová a grafická část a v elektronické podobě na 2 CD nosičích ve strojově čitelném formátu a formátu .pdf).

### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Změnou územního plánu se zejména bude prověřovat soulad vymezení nadregionálního biokoridoru K 131MB, regionálního biocentra RBC 1885 (Oběšený) ÚSES se ZÚR JMK. Dále bude změnou územního plánu prověřen soulad ÚP Podomí se schválenou nadřazenou dokumentací ZÚR JMK (požadavky jednotlivých kapitol). V souladu s ustanovením §58 odst. 3 stavebního zákona se bude změnou územního plánu aktualizovat zastavěné území. Budou prověřovány jednotlivé návrhy vlastníků pozemků na změnu územního plánu, které spočívají ve změně způsobu využití jednotlivých ploch. Změna způsobu využití části návrhové plochy veřejné zeleně (Pz1) na plochu využití jako zahrada či sad. Změna způsobu využití návrhové plochy vedené územním plánem jako zahrada (Ps1) na plochu využití pro bydlení či plochu k rekreaci (rodinná rekreace). Další požadavek na možné využití plochy je také jako lesní školka. Změna způsobu využití plochy zemědělské (Zo) na plochu pro bydlení. Část pozemku je již zahrnuta do ploch pro bydlení. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek do plochy pro bydlení. Změna způsobu využití návrhové plochy pro bydlení na plochu zemědělskou. Část pozemku je zahrnuta do ploch pro bydlení. Tímto návrhem na změnu je požadováno zahrnout celý pozemek do plochy zemědělské.

Změnou územního plánu bude dále prověřován požadavek na uvedení dokumentace do souladu zejména s § 2 odst. 8 a 9 a § 18 odst. 5 stavebního zákona, který nabyl účinnosti dne 1.1.2018. Bude prověřován požadavek na uvedení dokumentace do souladu s novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb., zejména s její přílohou č. 7. Změnou územního plánu budou doplněny (stanoveny) podmínky pro využití plochy Ps (plochy zemědělské – sady, zahrady). Z předmětných dílčích požadavků na změnu územního plánu vyplývá, že se jedná o drobné úpravy, které svoji povahou, charakterem a velikostí plošných úprav nemohou představovat negativní vliv na životní prostředí. Ve správním území obce se nenachází soustava Natura 2000 - EVL či PO. Nepředpokládá se uplatnění požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny na zpracování posouzení vlivů změny územního plánu na soustavu Natura 2000 a rovněž vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, respektive na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Pokud však příslušný orgán ve svém stanovisku uplatní požadavky k pokynům pro zpracování návrhu změny územního plánu, které jsou součástí této Zprávy o uplatňování ÚP, budou tyto požadavky na vyhodnocení vlivů do Zprávy zapracovány.

#### **G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Vzhledem k rozsahu a obsahu požadované změny a dále k tomu, že není obsahem změny zpracování přeměny urbanistické a dopravní koncepce v obci, nepožaduje se vyhotovení variantního řešení.

#### **H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Změna územního plánu není vyvolána potřebou, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu. Vše je v souladu s koncepcí, na které byl Územní plán Podomí při zpracování postaven. Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává.

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

V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny důvody pro eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, tudíž ani žádné požadavky nevznikly.

#### **J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňuje.

#### **K. Výsledek projednání Zprávy o uplatňování územního plánu s DO, krajským úřadem, dalšími subjekty (správci sítí), sousedními obcemi a seznámení s veřejností**

Bude doplněno po projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, dalšími subjekty (správci sítí), sousedními obcemi a seznámení s veřejností.