

červenec 2017

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**BŘEZEJC**

období 10/2009 – 07/2017

Návrh Zprávy určený k projednání s veřejností  
a konzultací s dotčenými orgány a Krajským úřadem  
Kraje Vysočina dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona  
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu  
(stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů,  
včetně novely č. 350/2012 Sb.

Vypracoval: Mgr. KUNDERA Zdeněk

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

..... usnesením č. ....

**Pořizovatel:**

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

1.	<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZEJC</b> .....	<b>4</b>
	a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Březejc včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	4
	1) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Březejc v období 10/2009 – 07/2017 .....	4
	<b>2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán</b> .....	<b>5</b>
	<b>3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území</b> .....	<b>6</b>
	<b>4) Požadavky z dalších širších územních vztahů</b> .....	<b>6</b>
	b) Problémy k řešení v Územním plánu Březejc vyplývající z územně analytických podkladů .....	6
	c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Březejc s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina.....	9
	<b>1) Politika územního rozvoje České republiky</b> .....	<b>9</b>
	<b>2) Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3</b> .....	<b>10</b>
	d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.....	11
	1) Vyhodnocení využití zastavitelných ploch .....	11
	2) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy .....	12
	3) Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch.....	12
	<b>e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny</b> .....	<b>13</b>
	<b>f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast</b> .....	<b>13</b>
	<b>g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno</b> .....	<b>13</b>
	<b>h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a). až d). vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu</b> .....	<b>13</b>
	<b>i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny</b> .....	<b>14</b>
	<b>j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina</b> .....	<b>14</b>
3.	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>14</b>
	<b>Tímto je Zpráva předkládána Zastupitelstvu obce Březejc ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.</b> .....	<b>14</b>

## Použité zkratky:

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

## 1. ÚVOD

Územní plán Březejc (dále jen „ÚP“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). ÚP vydalo Zastupitelstvo obce Březejc formou opatření obecné povahy dne 24. 9. 2009 a nabyl účinnosti dne 14. 10. 2009.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Březejc (dále jen „Zpráva“) vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) ve znění pozdějších předpisů. V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel (tj. Městský úřad Velké Meziříčí) předloží zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu Velké Meziříčí, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování návrhu Zprávy.

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

## 2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZEJC

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

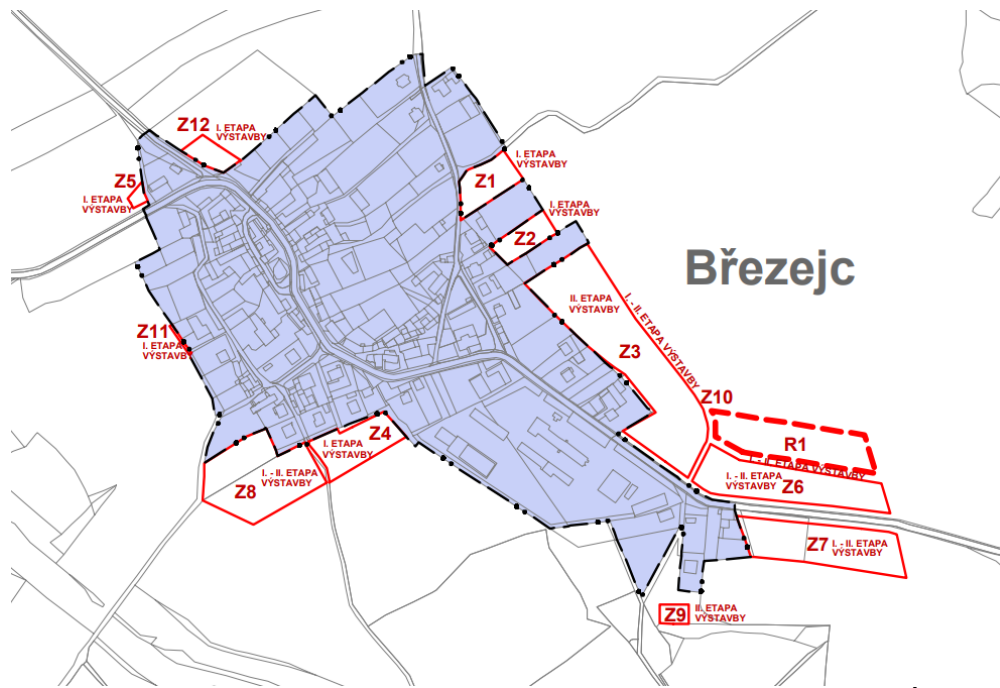
### 1) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Březejc v období 10/2009 – 07/2017

ÚP stanovil základní koncepci rozvoje území obce, která je dodržována.

Následující tabulka byla zhotovena podle údajů doložených z registru stavebního úřadu a po konzultaci se starostkou obce Březejc. Navržené plochy byly využity pouze ve velmi omezené míře.

Tab. 1: Přehled využití vymezených zastavitelných ploch.

Kód	Plocha	Plocha s využitím	Výměra [ha] (odhadovaný počet bytů)	Využití plochy
Z1	zastavitelná	bydlení venkovské	0,249 (1)	nevyužito
Z2	zastavitelná	bydlení venkovské	0,179 (2)	nevyužito
Z3	zastavitelná	bydlení venkovské	1,588 (8)	nevyužito
Z4	zastavitelná	bydlení venkovské	0,355 (2)	nevyužito
Z5	zastavitelná	bydlení venkovské	0,030 (1)	nevyužito
Z6	zastavitelná	bydlení venkovské	0,750 (7)	nevyužito
Z7	zastavitelná	bydlení venkovské	0,450 (6)	VYUŽITO
Z11	zastavitelná	bydlení venkovské	0,020 (1)	nevyužito
Z12	zastavitelná	bydlení venkovské	0,120 (1)	VYUŽITO
		<b>BYDLENÍ CELKEM</b>	<b>3,74 ha</b>	
Z8	zastavitelná	plocha pro sport – občanské vybavení	0,856	ČÁSTEČNĚ VYUŽITO
Z9	zastavitelná	ČOV	0,100	nevyužito
Z10	zastavitelná	místní komunikace pro RD	0,270	nevyužito
R1	územní rezerva	bydlení venkovské	(6)	



Obr. 1: Zastavitelné plochy a plochy územních rezerv vymezené ÚP.  
(Zdroj: Výkres základního členění – Územní plán Březejc, 2009)

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

- *V době vydání ÚP byly závazné:*
  - Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) schválená dne 20. 7. 2009 usnesením vlády České republiky č. 929
  - Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) s nabytím účinnosti ke dni 22. 11. 2008.
- *V současné době jsou závazné:*
  - PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015 vládou České republiky)
  - ZÚR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016)

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

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

Dne 1. 4. 2015 nabyla účinnosti novela zákona č. 334/1992 o ochraně ZPF, kterou se zpřísnují podmínky pro vymezení zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF. Na těchto půdách je při vymezení zastavitelných ploch nutné prokázat výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dle informací webové aplikace Ministerstva zemědělství – Pozemkové úpravy, dostupné z <<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>> cit. 17. 7. 2017, nejsou k zahájení ani nebyly ukončeny komplexní pozemkové úpravy na území obce.

V roce 2015 byl aktualizován Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK): „*Obec Březejc má vybudovaný veřejný vodovod, které byl napojen na stávající skupinový vodovod SVK Žďársko, vodovodní přívaděč ÚV Mostiště – ČS Ovčírna přes vodovodní síť Dolní Radslavice a VDJ Ambrožný, který je jako řídicí. Celková délka vodovodních řadů je cca 2007 m. Vzhledem k technickému stavu části vodovodní sítě se předpokládá částečná obnova (rekonstrukce)*“

vodovodní sítě včetně souvisejících objektů. Dále se navrhuje dostavba vodovodní sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována.“

„V letech 1972 – 77 byla v obci vybudována kanalizační síť. Na kanalizaci je napojena většina obyvatel. Při výstavbě kanalizace, jejíž celková délka činí cca 1190 m, byly použity betonové trouby profilů DN 300 – 800 mm. Odpadní vody jsou odváděny dvěma větvemi do rybníka Studně pod obcí. V obci není vybudována ČOV. Současný technický stav kanalizace je nevyhovující. Proto je uvažováno v obci s výstavbou nové kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody. Stávající stoky budou plnit funkci dešťové kanalizace. Pokud nebude zajištěna výstavba ČOV, budou vzhledem k nízkému počtu obyvatel odpadní vody z jednotlivých domácností zneškodňovány individuálním způsobem (např. domovní ČOV, jímky na vyvážení).“

Od doby nabytí účinnosti ÚP se znatelně změnila nadřazená dokumentace (PÚR, ZÚR) a ÚAP, byl novelizován stavební zákon včetně prováděcích vyhlášek a zákon o ochraně ZPF. ÚP nesplňuje současné požadavky a metodiky na zpracování územních plánů v čele s požadavky vyplývajícími z vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

ÚP je v souladu s aktualizovaným PRVK.

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

Při naplňování ÚP od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce byl po dobu účinnosti ÚP omezený a neohrozil přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území. ÚP vytváří předpoklady pro přiměřený rozvoj obce. Zachovává převážně obytnou funkci sídla a vytváří podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí. Vzhledem k velikosti obce a její poloze v širším měřítku nelze počítat s výrazným hospodářským rozvojem, nicméně lze jej určitou měrou posílit v rámci stabilizovaných ploch. Rozvojové plochy jsou navrženy s ohledem na velikost obce a demografický vývoj v dostatečném množství. ÚP ctí stávající urbanistickou strukturu a uspořádání sídla.

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

Byla prověřena návaznost skladebných částí ÚSES a dalších zákonem daných jevů (dopravní a technická infrastruktura včetně ochranných a bezpečnostních pásem) s katastrálními územími sousedních obcí. Všechny sousední obce (Jabloňov, Velké Meziříčí, Sviny, Ořechov, Ruda) mají platnou územně plánovací dokumentaci.

Návaznost dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem a skladebné části ÚSES na území ani jedné sousední obce není bez určitých nepřesností zajištěna. Je nezbytné, aby se nový územní plán těmito nenávaznostmi zabýval.

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

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

#### **▪ Vyhodnocení problémů**

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

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

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

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

Tab. 3: Výčet problémů obce Březejc dle ÚAP.

<b>Březejc</b>	<b>PD.1</b>	Přetíženost obce dopravou	k.ú. Březejc; Vysoká doprava kamionů z lomu Ořechov	UP
	<b>PD.12</b>	Překračování omezené rychlosti (ohrožování chodců)	Hlavní silnice od Ořechova; Vysoká rychlost po delší rovině	UP (VO)
	<b>PH.2</b>	Hlučný provoz dopravy či průmyslového objektu	Obec Březejc; Kamionová doprava z lomu	UP
	<b>PT.3</b>	Absence ČOV	ČOV; Chybí kanalizace se zakončením ČOV, pouze jednotná kanalizace	UP
	<b>PU.10</b>	Vysoký podíl neobydlených domů	V obci je podíl neobydlených domů 29,6 %	UP
	<b>PU.17</b>	Nenavazující ÚSES	Nenavazující ÚSES RBK 1454 a jeho vybočení z vymezeného RBK v ZÚR mezi obcemi Březejc, Jabloňov	UP
	<b>PO.2</b>	Stárnutí populace	V obci byla k 31.12.2015 překročena hodnota indexu stáří nad 100 %	UP
	<b>PORP.1</b>	Zranitelná oblast	Obec je vymezena ve zranitelné oblasti dusičnany	UP

První tři uvedené problémy jsou územním plánem obtížně řešitelné, překračují jeho určení. ÚP navrhuje umístění ČOV, čímž nabízí řešení čtvrtého problému. Vysoký podíl neobydlených bytů je typický pro téměř všechny obce obdobné velikosti. Nicméně je třeba brát v potaz, že do této statistiky jsou zahrnuty i objekty tzv. druhého bydlení (chalupy atp.). Zlepšení tohoto negativního stavu může do určité míry napomoci střízlivé vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, což ve svém důsledku vybízí více využívat zastavěné území včetně stávajících objektů. Skladebné části ÚSES nenavazují na území okolních obcí ve více případech než pouze u RBK 1454. Tento problém bude řešen novým územním plánem. Územní plán nemůže zajistit řešení problému „stárnutí populace“. Tento jev je plošný a vztahuje se na celé území státu, venkovské oblasti především. Do určité míry nabízí řešení vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, kde mohou vznikat nové RD, které staví především mladé páry či rodiny. Do zranitelných oblastí spadá více než polovina území SO ORP Velké Meziříčí a je nad rámec územního plánu tento problém vyřešit. Nicméně ÚP neumožňuje realizovat takové záměry, které by tento stav ještě znatelně zhoršily.

#### ▪ **Střety v území**

Na území obce Březejc ÚAP identifikují 1střet v území, a sice střet územní rezervy ploch pro bydlení s ochranným pásmem produktovodu.

#### ▪ **Záměry obce**

Jednotlivé obce v SO ORP Velké Meziříčí byly obeslány dotazníkovým šetřením ozřejmující jejich záměry v nejbližší budoucnosti. Toto jsou záměry obce Březejc dodané do ÚAP:

- vybudování nového sportoviště
- budování inženýrských sítí pro novou výstavbu RD
- oprava míst komunikace do Jabloňova a Svinů

ÚP vytváří podmínky pro řešení těchto problémů, nové sportoviště bylo vybudováno.

## Z ÚAP dále vyplývá:

Koeficient ekologické stability (KES), který zohledňuje aspekt vyváženosti a rovnováhy krajiny, je dle ÚAP pro území obce vyjádřen hodnotou 1,09 – vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů. Ve srovnání s průměrnou hodnotou KES celého SO ORP Velké Meziříčí 0,78 je hodnota KES na území obce Březejc mírně nadprůměrná.

Na území obce se nachází plochy zemědělské půdy zejména I. a II. třídy ochrany ZPF. Některé návrhové plochy zasahují do těchto pásem ochrany. V době pořizování ÚP však nebyla ochrana těchto půd ošetřena tak striktně, jako je tomu v dnešní době (novela zákona o ochraně ZPF). Podíl lesních pozemků na celkové ploše katastrálního území je 34,5 %, což nadprůměrná hodnota ve srovnání s celým SO ORP Velké Meziříčí. Stupeň přirozenosti lesních porostů je ohodnocen nejnižším možným stupněm – velmi nízký.

Územím obce prochází pouze silnice III/3719 a dále jen místní komunikace, které jsou stabilizovány. Přes obec prochází cyklotrasa č. 5242 a jižním okrajem katastrálního území také modře značená turistická stezka. Celé území obce spadá do ochranného pásma stavby zajišťující letecký provoz a do ochranného pásma letiště.

Podle vyhodnocení územních podmínek obcí SO ORP Velké Meziříčí má obec Březejc oslabeny pilíře udržitelného rozvoje území soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj. Životní prostředí je ohodnoceno kladně.

Tab. 4: Hodnoty území uvedené v ÚAP.

PŘÍRODNÍ HODNOTY	KULTURNÍ A URBANISTICKÉ HODNOTY	CIVILIZAČNÍ HODNOTY
skladebné části regionálního a lokálního ÚSES	archeologická naleziště	veřejná dopravní infrastruktura
lesní a vodní plochy, vodní toky	drobné sakrální stavby	veřejná technická infrastruktura
zemědělská půda I. a II. třídy ochrany	památník	
migračně významné území		
dálkový migrační koridor		

ÚAP vymezují tyto hodnoty, které nejsou v ÚP zohledněny:

- migračně významné území
- dálkový migrační koridor
- archeologická naleziště
- drobné sakrální stavby
- památník

ÚP vykresluje nepřesně některé limity v území, zejména sítě technické infrastruktury včetně jejich ochranných nebo bezpečnostních pásem. Některé limity ÚP vynechal zcela (radioreléové trasy, pásmo 50 m od hranice lesa atp.). Nový ÚP se bude zabývat hodnotami a limity území dle aktuálních ÚAP a dalších průzkumů a rozborů.



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

### **1) Politika územního rozvoje České republiky**

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

PÚR vymezují rozvojovou osu republikového významu **OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno**, kterou ZÚR následně zpřesňují a vymezují ji i na území obce Březejc. Z existence této rozvojové osy vyplývají pro územně plánovací dokumentaci obce Březejc kritéria, která mají být respektována.

PÚR dále vymezují koridor vysokorychlostní železniční dopravy **VR1**. Územní plánování má prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územních rezerv, případně vymezením koridorů pro úsek mimo jiné také Praha-Brno. ZÚR tento koridor zpřesňují a vymezují mimo jiné na území obce Březejc.

PÚR také vymezuje koridory a plochy pro dvojitě vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice pod označením **E21**.

PÚR definuje republikové priority územního plánování. Zde je jich naplňování ÚP:

- pr. č. 14 Je stanovena koncepce rozvoje území obce chránící hodnoty území a umožňující vznik nových hodnot při zachování specifík obce. Přispívá k lepší dostupnosti veřejné infrastruktury i ke stabilitě sociálního prostředí.
- pr. č. 14a ÚP respektuje zařízení zemědělské výroby. Navržené rozvojové plochy se nacházejí z větší části na půdách s nižší třídou ochrany.
- pr. č. 15 Je vytvořeno příznivé urbánní prostředí s kvalitním životním a sociálním prostředím.
- pr. č. 16 ÚP je pojat jako komplexní rozvojový dokument se zohledněním souvislostí udržitelného rozvoje území.
- pr. č. 17 SO ORP Velké Meziříčí nepatří mezi strukturálně postižené a hospodářsky zaostalé regiony. Vzhledem k velikosti obce a blízkosti Velkého Meziříčí by bylo neudržitelné navrhopvat další výrobní a skladovací plochy.
- pr. č. 19 Plochy přestaveb nejsou navrženy.
- pr. č. 20 Nejsou řešeny žádné záměry nebo plochy se stavbami, které by byly v konfliktu s charakterem krajiny. Dotčení ZPF je pouze v přiměřeném rozsahu vzhledem k velikosti obce.
- pr. č. 20a Řešením ÚP nedochází k nežádoucí fragmentaci krajiny a zhoršení její prostupnosti pro volně žijící živočichy i pro člověka. Zastavitelné plochy výhradně navazují na zastavěné území. Sídlo Březejc nemá ambice vytvořit srostlici s jiným sídlem.
- pr. č. 22 Byly prověřeny podmínky pro územní rozvoj cestovního ruchu. Plochy rekreace nejsou vymezeny, k účelům druhého bydlení lze využít plochy bydlení. Respektovány jsou značená turistická stezka a cyklotrasa.
- pr. č. 25 Nejsou připuštěny úpravy v krajině způsobující rychlejší odtok dešťových vod. Území obce není ohroženo půdními sesuvy.
- pr. č. 26 Vyhlášené záplavové území se na území obce nenachází.
- pr. č. 30 Problematika vodního hospodářství je řešena v souladu s požadavky na vysokou

kvalitu života současné i budoucí generace.

- pr. č. 31 Územní podmínky nedovolují další výstavby výroby el. energie pro komerční účely.

ÚP respektuje zařazení obce do rozvojové osy OS5, nejsou ovšem řešeny východiska a kritéria vyplývající z její existence a je chybně uvedeno její označení (OS6). ÚP vymezuje územní rezervu pro vysokorychlostní trať a koridor pro zdvojení vedení ZVN (E21). ÚP neřeší soulad s republikovými prioritami územního plánování, nicméně s nimi není v rozporu. Nový územní plán bude v souladu s aktualizovanou PÚR včetně republikových priorit územního plánování.

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

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

Dle ZÚR, které zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os republikového významu, spadá území obce do rozvojové osy **OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno**. Dále ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a také úkoly pro územní plánování vyplývající z existence této rozvojové osy.

ZÚR vymezují na území obce tyto plochy a koridory technické infrastruktury, které jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšné stavby:

- o **E02** – zdvojení vedení ZVN 400 kV Mírovka – Velká Bíteš – hranice Jihomoravského kraje o šířce 300 m

ZÚR vymezují tyto plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES, které jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšná opatření:

- o **U060** – regionální biocentrum RBC 246 – Březejcký les
- o **U296** – regionální biokoridor RK 1402 – Březejcký les

ZÚR vymezují krajinné typy. Území obce spadá do **krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Jsou stanoveny hlavní cílové využití krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

ZÚR vymezují oblasti krajinného rázu. Území obce je řazeno do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB009 **Křižanovsko – Bítešsko**, pro kterou je určeno neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodních parků Svratecká hornatina, Třebíčsko či Údolí Balinky a též ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží či kulturně cenných porostů. Chránit znaky širšího krajinného rámce prostoru v okolí Heřmanova, Moravce, Křižanova, Osové. Do jihozápadní části území obce zasahuje oblast krajinného rázu CZ0610-OB010 **Třebíčsko – Velkomeziříčsko**. Pro ni platí věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umisťování výškových staveb přesahujících dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti a dále chránit údolní prostory Balinky a Oslavy a malebných prostorů v celém území před poškozením jejich zvýšené estetické hodnoty, zejména omezit plošnou rekreační výstavbu.

ZÚR stanovují priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Zde je uvedeno jejich naplňování ÚP:

- prioritá 1 Jsou vytvořeny podmínky pro harmonický rozvoj obce z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území.
- prioritá 2 ÚP vymezuje územní rezervu pro VRT a koridor pro zdvojení vedení ZVN.

- priorita 6 ÚP respektuje zásady pro činnosti v území a zásady pro rozhodování o změnách v území, které jsou určeny pro oblasti krajinného rázu Křižanovsko – Bítešsko a Třebíčsko – Velkomeziříčsko a krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Preferována je diverzita v krajině posilující ekologickou stabilitu území a vytvářející podmínky pro zabezpečení harmonického měřítka a harmonických vztahů v krajině. Rozsah dotčení ZPF je ovlivněn požadovanými rozvojovými potřebami v oblasti sociální – bydlení. Územní rozvoj logicky využívá vhodné plochy uvnitř zastavěného území a plochy navazující na zastavěné území a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz. Příznivý dopad na krajinný ráz bude mít případná realizace prvků ÚSES. Zvyšování přirozené retence dešťových vod je řešením ÚP umožněna.
- priorita 7 Zachován je vyvážený poměr mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami zastavěného území. Nové plochy jsou vymezovány v lokalitách dávající záruku kvality bydlení v dostupnosti veřejné infrastruktury.

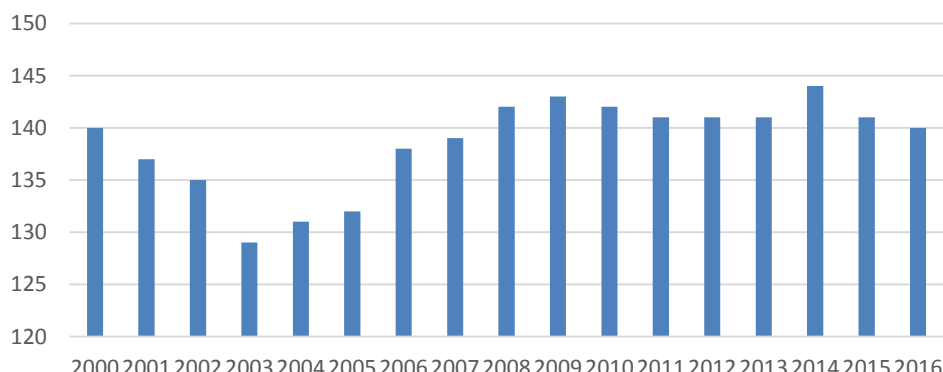
V ÚP nejsou řešeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování rozvojové osy republikového významu OS5. Koridor pro zdvojení vedení ZVN (v ZÚR označen E02) je vymezen, ovšem v šířce 400 m namísto 300 m. Regionální úroveň ÚSES je vymezena v souladu se ZÚR. Nejsou řešeny oblasti krajinného rázu a typy krajiny, stejně jako krajské priority územního plánování. Nový ÚP je nutné uvést do souladu se ZÚR.

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

**1) Vyhodnocení využití zastavitelných ploch**

Obec Březejc je sice zařazena do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace z důvodu vymezení rozvojové osy OS5 na území obce, nicméně obec si zachovává čistě venkovský charakter. Díky blízkosti dálnice D1 (exit vzdálený 4 km) je obec velmi dobře dostupná automobilovou dopravou. O poznání hůře je na tom dostupnost veřejnou dopravou. Obec disponuje základním rozsahem občanského vybavení úměrným velikosti obce.

Počet obyvatel obce od roku 2000 zaznamenal své minimum v roce 2003 (129 obyvatel). Od té doby hodnota postupně rostla a od roku 2008 osciluje mezi 140-145 obyvateli. V posledních deseti letech je počet obyvatel obce Březejc velmi stabilní.



Obr. 3: Vývoj počtu obyvatel obce Březejc v letech 2000 až 2016 k 31. prosinci.

ÚP vymezuje návrhové plochy pro bydlení - venkovské, plochy občanského vybavení – sport, plochy dopravní infrastruktury a plochy technické infrastruktury. Využití/nevyužití těchto ploch je popsáno v tabulce 1.

## 2) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy

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

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

ÚP stanovil etapizaci využití zastavitelných ploch pro bydlení. Z tohoto důvodu lze tvrdit, že v tomto okamžiku jsou některé ze zastavitelných ploch pro bydlení nevyužitelné, protože je nejprve nutné zastavět plochy z I. etapy výstavby.

## 3) Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch

ÚP navrhuje plochy pro bydlení o celkové výměře 3,74 ha, které jsou dimenzovány přibližně pro 28 nových bytů. Tyto plochy z větší části dosud nebyly využity. Na některé z těchto ploch se vztahuje II. fáze etapizace, tím pádem není reálně možné v tento okamžik možné využít 3,74 ha zastavitelných ploch pro bydlení.

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

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

Výchozí rok bilance	2017
Počet obyvatel	140
Počet bytů	46
Cílový rok	2027
Podíl nových bytů v zastavitelných plochách	80 %
Podíl nových bytů v RD (nikoliv v bytových)	100 %
Průměrná velikost pozemku RD	1000 m <sup>2</sup>
Podíl navýšení velikosti pozemku o plochu veřejného prostranství (komunikace, zeleň)	20 %
Nedostupnost pozemků kvůli majetkoprávním poměrům	40 %
Předpokládaný počet obyvatel v cílovém roce	150

Jako výchozí byl logicky vybrán letošní rok, ke kterému se vztahují data z Českého statistického úřadu, podle nějž byly nastaveny hodnoty počtu obyvatel a počet bytů. Jako cílový byl zvolen rok 2027 s ohledem na obvyklou délku účinnosti územního plánu a s jejím možným prodloužením. Dále bylo zohledněno, že některé nové byty vznikají v již zastavěném území. Jsou to například rekonstrukce opuštěných domků, nástavby a přístavby současných domků, výstavba na zahradách, které jsou součástí zastavěného území atp. S ohledem na to byla nastavena hodnota 80 % podílu nových bytů v zastavitelných plochách. Hodnota podílu nových bytů v rodinných domech byla pak nastavena na 100 %, protože se nepočítá s výstavbou bytových domů v obci. Průměrná velikost pozemku pro jeden rodinný domek byla nastavena na 1000 m<sup>2</sup> i přesto, že podle analýzy bytové výstavby v ČR byla hodnota automaticky nastavena na 1406 m<sup>2</sup> zohledňující velikost obce a kraj, ve kterém se nachází. Podle aktuálního metodického pokynu orgán ochrany ZPF povoluje na 1 RD maximální přípustnou plochu 1200 m<sup>2</sup> (bez ohledu na to, že část zastavitelné plochy tvoří veřejná prostranství - komunikace atp.), byla tato hodnota zmenšena. Pro plochy veřejného prostranství je zvlášť vymezeno 20 % z průměrné velikosti pozemku pro 1 RD. Přednastavená hodnota nedostupnosti pozemků byla kvůli majetkoprávním vztahům programem automaticky nastavena na 20 %, ovšem praktické zkušenosti hovoří jinak, proto byla tato hodnota zvýšena na 40 %. Předpokládaný počet obyvatel v cílovém roce byl nastaven na 150, což se zdá být lehce optimistická varianta.

plochy pro bydlení v platném ÚP	3,74 ha = 37 400 m <sup>2</sup>
plochy k dispozici po odečtení realizované výstavby	3,17 ha = 31 700 m <sup>2</sup>
v současné době nezastavěné zastavitelné plochy pro bydlení v RD	22 b.j.

Výsledky výpočtu odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Potřeba nových bytů do cílového roku 2027	7
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení	0,94 ha

Z výše uvedených výsledků výpočtu odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení je zřejmé, že platným územním plánem je kvantitativní rozvoj obce zajištěn zcela dostatečně. Pro bydlení je v ÚP **vymezeno 3,17 ha nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení**. Vypočtená hodnota potřeby do roku 2027 je 0,94 ha při zvýšení počtu obyvatel na 150. Je tedy zřejmé, že není třeba vymezovat další zastavitelné plochy pro bydlení. Během účinnosti ÚP nebyly ze strany vzneseny žádné požadavky na změnu územního plánu.

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

Ze Zprávy nevyplývá požadavek na pořízení změny ÚP, je doporučeno pořízení nového územního plánu.

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

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

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

Jelikož není požadováno pořídit změnu územního plánu, není vyžadováno ani zpracování variant návrhu změny územního plánu.

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

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

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

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

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

Nebyly zjištěny.

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

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

### **3. ZÁVĚR**

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

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