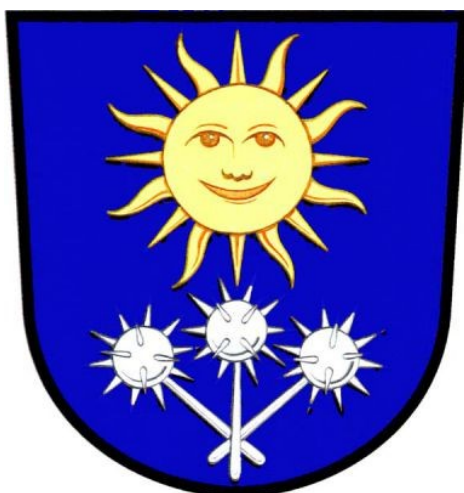


# Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu obce Věžky

za období 2009 – září 2024



Obec:

Věžky 17  
751 19 Vlkoš u Přerova

Pořizovatel a zpracovatel:

Magistrát města Přerova, odbor koncepce a strategického  
rozvoje, oddělení územního plánování, Ing. Iva Kasalová

Datum zpracování:

září 2024

OBSAH:

Úvod

- A) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- B) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- C) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

## ÚVOD

Územní plán Věžky byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Územní plán vydalo zastupitelstvo obce dne 29.4.2009 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 15.5.2009.

Územní plán Věžky řeší celé správní území obce Věžky, které zahrnuje katastrální území - Věžky u Přerova.

Podle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona v platném znění, pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „zpráva o uplatňování“). V případě obce Věžky nebyla pořizena žádná změna ani vyhodnocení ÚP.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Věžky v období 2009 -9/2024 je zpracována podle ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona v platném znění. V souladu se stavebním zákonem předkládá pořizovatel k projednání tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Věžky za období 2009 - 2024.

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

### A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES. Využívání území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Výstavba v rozvojových lokalitách probíhá pozvolna.

Na území obce je navrženo 7 ploch pro bydlení v rodinných domech BP a jedna plocha jako výhled, 2 plochy pro výrobu VV a jedna jako výhled, jedna plocha pro sport RH, jedna plocha pro technickou vybavenost TC a jedna plocha pracovních aktivit SV.

Za uplynulé období nebyla ve Věžkách realizována žádná zásadní stavba. V obci bylo realizováno několik rodinných domů jak v ploše stabilizované tak v ploše návrhové.

Obec realizovala komunikace:

k zastavěné ploše individuální rekreace RZ na pozemku parc.č. 354/2

k zastavěné ploše bydlení předmětné BP na pozemku parc.č. 343/3

Další výstavba probíhala formou dílčích stavebních úprav stávajících staveb a k nim staveb doplňkových.

Vyhodnocení využití ploch stanovených územním plánem bylo prověřeno z vydaných územních rozhodnutí, společných povolení a společných územních rozhodnutí, územní souhlasů, společných souhlasů a společných řízení ve sledovaném období.

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch v urbanizovaném a neurbanizovaném území je ÚP Věžky od schválení v roce 2009 naplňován postupně. Od schválení ÚP Věžky byly vymezené zastavitelné plochy dosud využity následovně:

Podrobné vyhodnocení využití návrhových ploch na základě předaných údajů stavebního úřadu, informací obce a průzkumu území je uvedeno v následujících tabulkách:

#### Změny v území:

Za období 2009-2024 došlo ke změnám v území, uvedeným v následujících tabulkách:

#### Ohlášení stavby

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
BP	s	přístavba a stav. úpravy RD čp. 39	9/2
BP	s	statické zajištění RD čp. 72	94
BP	s	stav. úpravy a přístavba chaty se změnou využití na RD	105, 76
BP	s	výměna střechy RD čp. 42	34/3
BP	n	novostavba RD +sjezd+odstavné stání	64/4, 398/1
BP	s	stav-úpravy RD čp. 76	96
BP	s	přístavba RD čp. 70	82
BP	s	stav. úpravy zem. budovy se změnou využití na RD	34/5
BP	s	přístavba, nástavba a stav. úpravy RD čp. 4	45/1

#### Společné územní rozhodnutí a stavební povolení

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
RZ	s	rekreační chata	st. 104
OM	s	sklad a přístřešek zahradního nářadí	st. 8/1
BP	s	novostavba RD	75/1, 343/3
BP	s	novostavba RD	1/5
BP	n	novostavba RD	191, 391/1

#### Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
BP	n	stavba skladu nářadí a zahradní techniky u RD č.p. 90	64/4
OM	s	Přístřešek pro kontejnery	st. 8/1

#### Stavební povolení

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
BP	s	stav. úpravy, přístavba a nástavba RD čp. 19	5
BP	s	zastřešené stání pro auto u RD čp. 41	54, 63/1
BV	s	objekt mikušova samota-penzion, restaurace s bowlingem a 2 byty	75, 230, 234/2,234/,3
VV	s	stavební úpravy, nástavba a přístavba objektu čp. 22	33, 44, 404
VV	s	stav. úpravy, nástavba a přístavba čp. 22-pol. dům	33, 44, 404

## Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Věžky

OM	s	stav. úpravy dvorní části OÚ čp. 17 se změnou využití	st. 8/1
BP	s	stav. úpravy zem. budovy se změnou využití na RD	34/5
RZ	s	mobilní dům, přípojky, jímka, terasa	81/6
BP	n	Novostavba RD	190/1, 391
RZ	s	přístřešek pro parkování u stavby pro rod. rek. č. ev. 81	81/9

### Územní rozhodnutí

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
BP	n	Novostavba RD s domácí ČOV, Věžky	64/4, 398/1, 108
RZ	s	kopaná studna na zahradě	81/9
BP	s	Dělení pozemku	1/2

### Územní souhlas

funkční využití	stav návrh	popis stavby	pozemky
BP	s	sklad zahr.náradí u RD čp. 39	9/2
BP	s	oplocení u RD čp. 34	89, 182/7
BP	s	přístavba RD čp. 19	5
VV	s	Rekonstrukce a dostavba polyfunkčního domu	33, 44, 404
BP	s	kanalizační přípojka RD čp. 70	82, 398/1
BP	s	zděná garáž pro os.vozidlo u RD čp. 39	9/2
OM	s	vodovodní přípojka k prodejně	97, 405
BP	s	přístavba RD čp. 70	82
BP	s	Plynovodní přípojka pro novostavbu RD	51, 398/1
BP	s	ČOV a kanalizační přípojka pro novostavbu RD	61/1
BP	s	přístavba k rod.domu čp. 39	9/2
OM	s	přístavba k hosp.objektu obecního úřadu čp. 17	8/1
RZ	s	studna u RD čp. 80	81/5
BP	s	zděná zídka u novostavby RD	51
BP	s	kanalizační a vodovodní přípojka, ČOV pro zem.stavbu se změnou využití na RD	34/5, 404, 398/2
RZ	s	sklad zahr.náradí	81/9
BP	s	domácí ČOV u objektu chaty	76
BP	s	ČOV pro RD čp. 39	9/2, 17
BP	s	oplocení pozemku kolem RD čp. 70	82/1
BP	s	zastřešení vstupů RD čp. 76	96
ZS	s	vodovodní přípojka RD čp. 87	406, 45/2
BP	s	sklep, pergola, zastřešené stání, sklady u RD čp. 70	81/2, 1/2
BP	s	plechová garáž u RD čp. 31	st. 11/1
BP	n	kanalizační přípojka a domovní ČOV	190/1, 391, 408/2
ZS	s	Přípojka vNN, k NN k pozemku parcela č. 49	405, 394/1, 49
BP	s	vodovodní přípojka k objektu bez č.p./č.e	st. 34/5
BP	n	přípojka NN k novostavbě RD	190/1, 391
komunikace	s	veřejná síť elektronických komunikací + přípojka NN	398/2, 396, 406

BP	s	vodovodní přípojka k RD č.p. 53	St. 71, 182/2
komunikace	s	zemní kabelové vedení k pozemku parcela č. 75/1	344, 343/1, 75/1

#### legenda

BP – plocha předměstského bydlení  
 BV – plocha venkovského bydlení  
 RZ – plocha pro individuální rekreaci v zahrádkářských chatách  
 OM - plocha občanské vybavenosti místního významu  
 ZS – plocha sídelní zeleně

n- plocha návrhová

s – plocha stabilizovaná

V obci bylo realizováno 5 rodinných domů, z toho 2 domy v ploše stabilizované (s) v bydlení předměstském (BP) a 3 rodinné domy v návrhové ploše (n) v bydlení předměstském (BP).

Z celkové výměry zastavitelné plochy pro rodinné domy cca 55 492 m<sup>2</sup> bylo zastavěno cca 3120 m<sup>2</sup>. Ostatní plochy nebyly doposud využity. Ve stávajících plochách se jednalo převážně o rekonstrukce a přípojky inženýrských sítí.

Z výše uvedeného přehledu je zřejmá intenzita a využití uplatnění územního plánu, kdy došlo k realizaci staveb pouze ve dvou stabilizovaných plochách. Návrhové plochy byly využity minimálně. Za uplynulé období se podmínky v území, na základě kterých, byl územní plán vydán, výrazně nezměnily. Nevyskytly se rovněž žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Obec požaduje:

- prověřit aktuálnost vymezených ploch pro bydlení, které jsou k rozvoji bydlení dlouhodobě vymezeny a nejsou doposud využity
- vymežit plochu pro bydlení BP na pozemcích:  
 parc.č. 74/7, z důvodu další výstavby doplňkových staveb pro stávající rodinný dům  
 parc.č. 81/1, 81/10,81/11, 81/12, jedná se o pozemky mezi zastavitelným územím rekreace a stávající a navržené zástavby
- přehodnotit navržené ohrázení obce, zastavěné území obce se nenachází v záplavovém území, navržené ohrázení omezuje rozvoj obce
- vymežit vodohospodářské opatření – nový ochranný val v délce 405 m k úpravě srážkových poměrů u Mlýnského náhonu – požadavek vychází z Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Věžky u Přerova
- prověřit plochu pro umístění ČOV, v ÚP je navržena plocha TC, kterou je potřeba prověřit pro umístění technologické ČOV, vymežit plochu pro budoucí ČOV pouze na obecních pozemcích (parc.č 304/6, 304/ 4).

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

Územně analytické podklady (dále ÚAP) obce byly aktualizovány v roce 2020 v souladu se stavebním zákonem a jsou průběžně aktualizovány. Z vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplývá nevyváženost přírodního a sociálního pilíře(-). Hospodářský pilíř byl klasifikován jako vyvážený (+). Při určování problémů se vycházelo ze SWOT analýzy (slabé stránky a hrozby). Z analýzy vyplynuly problémy týkající se přeložky

silnice II/436, a protipovodňové ochrany – ohrázování obce.

ÚP Věžky navrhuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Pro rozvoj obce je potřeba vybudovat čistírnu odpadních vod a doplnit občanskou vybavenost.

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

#### **Politika územního rozvoje České republiky** (dále PÚR ČR)

V současné době platí PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, která je účinná od 1.3.2024.

Z PÚR ČR vyplývá pro území obce Věžky povinnost respektovat požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojových oblastech:

- Specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkolem územního plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti je:

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

- Koridor dálnice SD1 – D1 úsek Říkovice – Přerov
- Modernizace žel. trati č. 300 Brno Přerov ŽD1

Územní plán neomezuje budoucí využití dopravních koridorů.

- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

***Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje*** (dále ZÚR OK)

Dne 26.9.2022 Zastupitelstvo Olomouckého kraje vydalo usnesením č. UZ/11/92/2022 Aktualizaci č. 5 Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje.

Ze ZÚR OK vyplývá pro území obce Věžky povinnost respektovat tyto požadavky:

- D47 modernizace železniční trati č. 300v parametrech koridorové tratě Brno – Přerov
- D018 úprava polohy koridoru a označení stavby D1, hranice kraje (Říkovice - Lipník)
- D041 koridor II/436 Vlkoš – Bochoř
- Část území obce leží v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně
- Celé území obce leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod
- Část území leží v záplavovém území Q100 (jedná se o území mimo zastavěnou část obce)

Z Politiky územního rozvoje ČR a ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, v platném znění, vyplývají pro ÚP Věžky nové požadavky respektovat koridory dopravní infrastruktury, vyhodnotit specifickou oblast SOB9, územní plán je potřeba uvést do souladu s platnou Politikou a Zásadami.

**D) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení zmírnění nebo kompenzaci**

Nepředpokládají se žádné záměry, které by podléhaly vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno.

Na území obce se nenachází Evropsky významné oblasti ani Ptačí oblasti spadající do soustavy Natura 2000.

**E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

V rámci sledovaného období v obci proběhly pozemkové úpravy, proto je potřeba aktualizovat katastrální mapu. Na základě požadavku obce a ze skutečností uvedených v bodech A-D této zprávy vyplývá potřeba pořízení nového územního plánu, součástí této zprávy je zadání územního plánu Věžky.

Návrh zadání územního plánu Věžky:

- A) Požadavek na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot*



- urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
- koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
- koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona

*B) Požadavky na urbanistickou koncepci*

- prověření dlouhodobě vymezení zastavitelných ploch, které nejsou využity a vymezení nových požadovaných rozvojových ploch pro bydlení
- územní plán je potřeba zpracovat nad aktuální katastrální mapou
- zrušit navržené ohrázení obce
- vyznačit protipovodňový val u Mlýnského náhonu

*C) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury*

- respektovat požadavky vyplývající z platné nadřazené dokumentace
- prověřit možnost vymezení cyklostezek
- nově vymežit na obecních pozemcích plochu pro budoucí ČOV

*D) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny*

- prověřit a doplnit plochy ÚSES

*E) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti a obrany státu*

- respektovat nadřazenou dokumentaci a z ní vyplývající požadavky

*F) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží*

- územním plánem nebudou vymezeny plochy, které by měly být prověřeny regulačním plánem, územní studií, plánovací smlouvou, architektonickou a urbanistickou soutěží

*G) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv*

- územním plánem nebudou vymezeny plochy, které by měly být prověřeny regulačním plánem, územní studií, plánovací smlouvou, architektonickou a urbanistickou soutěží

*H) Požadavky na zpracování variant řešení*

- územním plánem nebude navrhovat varianty

*I) Požadavky na zpracování územního plánu s regulačními prvky*

- územním plánem bude zpracován s regulačními prvky

*J) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*

- územní plán nenavrhuje takové změny v území, které by vyžadovaly vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

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

- obsah návrhu územního plánu bude odpovídat obsahu § 80 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Obsah dokumentace:

- *výroková část územního plánu*

textová část

Výkres základního členění	1 : 5000	
Hlavní výkres	1 : 5000	
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací		1 : 5000

- *odůvodnění územního plánu*

textová část odůvodnění územního plánu

výkres širších vztahu	1 : 100 000
koordináční výkres	1 : 5000
výkres záborů půdního fondu	1 : 5000

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:

Návrh ke společnému a veřejnému projednání územního plánu 1x

Územní plán Věžky 2x

## **F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Obec požaduje:

- prověřit aktuálnost vymezených ploch pro bydlení, které jsou k rozvoji bydlení dlouhodobě vymezeny a nejsou doposud využity
- vymežit plochu pro bydlení BP na pozemcích:  
parc.č. 74/7, z důvodu další výstavby doplňkových staveb pro stávající rodinný dům  
parc.č. 81/1, 81/10,81/11, 81/12, jedná se o pozemky mezi zastavitelným územím rekreace a stávající a navržené zástavby
- přehodnotit navržené ohrázení obce, zastavěné území obce se nenachází v záplavovém území, navržené ohrázení omezuje rozvoj obce
- vymežit vodohospodářské opatření – nový ochranný val v délce 405 m k úpravě srážkových poměrů u Mlýnského náhonu – požadavek vychází z Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Věžky u Přerova
- prověřit plochu pro umístění ČOV, v ÚP je navržena plocha TC, kterou je potřeba prověřit pro umístění technologické ČOV, vymežit plochu pro budoucí ČOV pouze na obecních pozemcích (parc.č 304/6, 304/ 4).

**G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo  
Politiky územního rozvoje**

Z vyhodnocení zprávy o uplatňování nevyplývají požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje ani Politiky územního rozvoje.