



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V PRAXI V OBCI LETOVICE

PLANNING IN PRACTICE IN THE TOWN OF LETOVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lukáš Musil

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Lukáš Musil**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Územní plánování v praxi v obci Letovice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V teoretické části rozebere student problematiku územního plánování. Následně na příkladu vybrané obce analyzuje po kvalitativní i kvantitativní stránce současný stav územně plánovací dokumentace a dle rozvojových možností obce navrhne změny v územním plánu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude analyzovat problematiku územního plánování ve zvolené obci s ohledem na rozvojové možnosti obce.

Seznam doporučené literatury:

FRANKOVÁ, M. a kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.

HALL, P., TEWDWR-JONES, M. Urban and regional planning. 5th ed., New York: Routledge, c2011. ISBN 9780415566544.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce popisuje problematiku územního plánování. Teoreticky seznamuje čtenáře s územním plánováním, územním plánem a způsobem jeho zpracování. Na příkladu vybrané obce je analyzován současný stav územního plánu a jeho změny. Na základě těchto poznatků jsou navrženy další rozvojové možnosti obce.

Abstract

The diploma thesis describes the issue of urban planning. Theoretically acquaints the reader with urban planning, zoning plan and processing. The current state of the zoning plan and its changes is analyzed on the example of a selected municipality. Based on these findings, further development possibilities of the municipality are proposed.

Klíčová slova

Územní plánování, územní plán, nástroje územního plánování

Keywords

Town and country planning, zoning plan, Urban planning means

Bibliografická citace

MUSIL, Lukáš. Územní plánování v praxi v obci Letovice [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-05]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120275>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Územní plánování v praxi v obci Letovice“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 5. 6. 2020

.....

Podpis autora

Poděkování

Chtěl bych poděkovat vedoucí mojí diplomové práce, paní Ing. Monice Doležalové, za cenné rady, připomínky a čas věnovaný konzultacím. Také děkuji své rodině, přítelkyni a blízkým, kteří mě podporovali nejen při psaní diplomové práce, ale po celou dobu studia.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	LEGISLATIVA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ.....	12
2.1	Legislatura.....	12
2.2	Stavební zákon.....	13
2.3	Vybrané pojmy z literatury a stavebního zákona.....	13
3	CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	15
3.1	Cíle územního plánování.....	15
3.2	Úkoly územního plánování	15
4	NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	17
4.1	Územně plánovací podklady.....	18
4.2	Politika územního rozvoje.....	19
4.3	Územně plánovací dokumentace.....	19
4.3.1	<i>Zásady územního rozvoje.....</i>	<i>20</i>
4.3.2	<i>Územní plán</i>	<i>20</i>
4.3.3	<i>Regulační plán</i>	<i>20</i>
4.4	Územní rozhodnutí	21
4.4.1	<i>Územní řízení</i>	<i>22</i>
4.4.2	<i>Zjednodušené územní řízení</i>	<i>23</i>
4.5	Územní souhlas	23
4.6	Územní opatření.....	23
4.7	Úprava vztahů v území	24
4.7.1	<i>Předkupní právo.....</i>	<i>24</i>
4.7.2	<i>Náhrada za změnu v území.....</i>	<i>24</i>
5	PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	25
5.1	Požadavky na vymezení ploch.....	26
6	POZEMKOVÉ ÚPRAVY	29
6.1	Účel pozemkových úprav	29
6.2	Koordinace územních plánů a pozemkových úprav	30
6.3	Formy pozemkových úprav.....	30
6.3.1	<i>Jednoduché pozemkové úpravy.....</i>	<i>30</i>
6.3.2	<i>Komplexní pozemkové úpravy.....</i>	<i>30</i>
7	POPIS OBCE LETOVICE	31
7.1	Lokalizace obce Letovice	31

7.2	Občanská vybavenost.....	31
7.2.1	<i>Stavby pro vzdělání a výchovu.....</i>	32
7.2.2	<i>Stavby pro obchod a služby.....</i>	32
7.2.3	<i>Sportovní a tělovýchovné stavby</i>	32
7.2.4	<i>Zdravotnické zařízení.....</i>	32
7.2.5	<i>Památky a stavby s kulturním využitím.....</i>	32
7.2.6	<i>Budovy pro dopravu, spoje a dopravní dostupnost</i>	33
7.2.7	<i>Ostatní objekty.....</i>	35
7.3	Technická vybavenost.....	35
7.4	Statistické údaje o budovách a pozemcích.....	35
8	ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA LETOVICE	37
8.1	Aktuálně platný územní plán	37
8.2	Záplavové území.....	37
8.3	Analýza územního plánu	38
8.3.1	<i>Zhotovitel územního plánu</i>	53
9	ROZVOJOVÉ MOŽNOSTI OBCE.....	54
9.1	Demografická analýza Letovic	54
9.1.1	<i>Nezaměstnanost.....</i>	55
9.2	Bydlení	56
9.2.1	<i>Developerský projekt u ulice Komenského</i>	56
9.2.2	<i>Developerský projekt u ulice Údolní.....</i>	58
9.2.3	<i>Lokalita Hájek</i>	59
9.3	Vyhodnocení situace s bydlením.....	60
9.4	Obchod, výroba a služby	61
9.5	Nová silnice Brno – Svitavy	61
9.5.1	<i>Budoucí dopady v případě dokončení.....</i>	62
10	NAVRŽENÉ ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU	63
10.1	Rozvoj lokality Letovice – východ	63
10.2	Rozvoj centra města.....	65
10.3	Dostavba rodinných domů	68
10.4	Nalezené nesrovnalosti v územním plánu.....	69
11	DISKUZE.....	71
12	ZÁVĚR.....	73
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	74
	SEZNAM TABULEK	76

SEZNAM GRAFŮ	76
SEZNAM OBRÁZKŮ	77
SEZNAM ZKRATEK.....	78
SEZNAM PŘÍLOH.....	79

1 ÚVOD

Územní plán jakožto výsledek územního plánování ovlivňuje svět kolem nás, který každý den vidíme. Stanovuje pravidla a mantinely, jak je možno krajinu využívat. Územní plán může upravovat nakládání s krajinou v malých obcích, městech či celém kraji. Právě z územních plánů je možno vyčíst, kde budou například vystavěny průmyslové provozy, rodinné domy, rekreační objekty, silnice či veřejné parky. Princip fungování a porozumění těmto dokumentům se stává téměř nutností každého obyvatele. Naprostá většina lidí potřebuje uspokojit jednu ze svých základních potřeb, kterou je bydlení. Ať už se plánuje stavba domu na tzv. zeleném poli, rekonstrukce již postaveného domu, koupě bytu či výstavba průmyslového podniku, vždy je důležité se zajímat, co se na daném pozemku smí či nesmí vybudovat, jak bude pravděpodobně vypadat jeho okolí za několik let nebo jak se daná obec bude vyvíjet a rozrůstat.

Cílem této práce je seznámit čtenáře s územním plánováním jak teoreticky, tak prakticky. Dalším cílem práce je návrh změn v územním plánu na základě analýzy současného stavu. Diplomová práce je rozdělena do dvou hlavních částí. V první části práce je tento proces vysvětlen teoreticky pomocí odborné literatury, internetových zdrojů, zákonů a vyhlášek. V druhé části práce je představen konkrétní územní plán, na kterém je vysvětlen způsob jeho pořízení, jednotlivé změny a dopady těchto změn.

Teoretická část seznamuje čtenáře s hlavními procesy a výsledky územního plánování. V první řadě jsou uvedeny důležité legislativní pojmy a právní předpisy, kterými se územní plánování řídí. Následně jsou definovány cíle územního plánování a nástroje, které slouží k dosažení těchto cílů.

V praktické části práce jsou obsaženy podstatné informace o městě Letovice. Uvedeny jsou důležité informace o druhu výstavby, využití ploch, dopravní a technické infrastruktury či demografické údaje. Následně je podrobně představen územní plán města s vysvětlením všech aktuálně právně platných změn. Vybrané změny jsou také vyhodnoceny a okomentovány. Následují rozvojové možnosti obce, které nastiňují, jakým směrem by se mohlo město rozvíjet. Na základě všech zjištěných poznatků jsou navrženy nové změny v územním plánu, které by mohly být využity při dalším rozvoji města. Navrhované změny jsou také doplněny o vizualizace jednotlivých ploch a podmínkami pro jejich využití.

2 LEGISLATIVA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

K úplnému pochopení všech aspektů územního plánování a jeho výsledků je potřeba se seznámit s příslušnou legislativou a důležitými pojmy. Činnost územního plánování je ovlivněna zákony a vyhláškami, jejichž znalost je pro pochopení problematiky nezbytná. V následující legislativní části jsou uvedeny konkrétní zákony a vyhlášky, kterými se územní plánování řídí. Jedná se zejména o zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

2.1 LEGISLATIVA

Zákony a vyhlášky, kterými se územní plánování v České republice řídí:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění,
- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- 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,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
- vyhláška č. 561/2006 Sb., o stanovení seznamu aglomerací pro účely hodnocení a snižování hluku,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020)

2.2 STAVEBNÍ ZÁKON

Česká republika má právní úpravu ve věcech územního plánování obsaženou v **zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Stavební zákon v části třetí – územní plánování také upravuje *„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.“*

2.3 VYBRANÉ POJMY Z LITERATURY A STAVEBNÍHO ZÁKONA

Území je kus zemského povrchu. Obsahuje i to, co se nachází pod ním a nad ním. Z hlediska územního plánování je území souhrn činností, které se v něm v určitém časovém období dějí a struktur, které tvoří jeho prostředí. (Ledvinová, 2013, s 1)

Následující pojmy v této podkapitole jsou definovány z § 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Změnou v území je modifikace způsobu užití a prostorového utřídění. Takovou změnou se rozumí i umístění staveb či změna staveb.

Stavební pozemek je vymezený k situování stavby územním rozhodnutím, společným povolením nebo regulačním plánem. Jedná se o pozemek, část pozemku nebo skupinu pozemků.

Zastavěný stavební pozemek je zaznamenaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela. K tomuto pozemku mohou náležet další pozemkové parcely většinou pod společným oplocením, vytvářející spojitý blok s obytnými budovami a hospodářskými budovami.

Zastavěné území je plocha určená územním plánem. Jestliže obec nemá určené zastavěné území, pak se za zastavěné území rozumí zastavěná plocha obce vytyčená k 1. 9. 1966 a zaznamenaná v mapě evidence nemovitostí (též nazývaná intravilán).

Nezastavitelný pozemek je pozemek na území dané obce bez vydaného územního plánu, který není možné zastavět.

Nezastavěné území – jedná se o soubor pozemků nenáležících do zastavěného území nebo zastavitelné plochy.

Plocha je kus území obsahující jeden nebo více pozemků či částí pozemků. Tato plocha je určena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu. Také může být vymezena v územně plánovacích podkladech se zřetelem na stávající nebo požadovaný způsob užití a její význam.

Plocha nadmístního, popřípadě republikového významu je plocha svojí významností, velikostí či užitím působící na území více obcí nebo krajů. V Praze se za tento typ plochy pokládá plocha celoměstského významu.

Koridor je plocha určená pro dopravní či technickou infrastrukturu a opatření nestavebního charakteru.

Zastavitelná plocha se určuje v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Jedná se o plochu určenou k zastavění.

Veřejná infrastruktura jsou pozemky stavby a zařízení související s dopravní a technickou infrastrukturou, občanskou vybaveností, veřejným prostranstvím či jsou využívány ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná stavba slouží k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje či státu. Je to stavba veřejné infrastruktury vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Veřejně prospěšné opatření – jedná se o nestavební opatření. Zavádí se z důvodů snižování možného ohrožení území, k rozvoji a ochraně přírody, kulturního či archeologického odkazu. Je vymezeno ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Požizovatelem územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území nebo politiky územního rozvoje se rozumí příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Ministerstvo obrany.

Obecné požadavky na výstavbu jsou obecné nároky na využití území a technické požadavky na stavby. Řadí se sem také obecné technické požadavky zajišťující bezbariérové užívání staveb určené prováděcími předpisy.

3 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Problémovou situací v územním plánování může být dopad nově plánovaných změn na stávající územní plán. Pro jednotlivce pak může být problémovou situací změna využívání ploch v okolí, kde bydlí, pohybuje se nebo mu na této lokalitě záleží. Negativní změnou je například: vytvoření ploch pro výrobu, zrušení ploch zeleně, či vymezení nových ploch dopravní infrastruktury.

Pro vyřešení problémové situace je potřeba stanovení cílů. Cíl může být chápán jako stav, kterého má být dosaženo. Cíl územního plánování by mohl být ideálním stavem harmonie mezi potřebami člověka a přírody. V praxi však takové ideální situace lze jen stěží dosáhnout, proto jsou stanoveny dílčí úkoly, které lze lépe plnit.

Velmi přesně můžeme rozlišit několik fází při určování cílů v územním plánování: formulaci cílů, identifikaci cílů a stanovení cílů. Cíle jsou v podstatě obecné a vysoce abstraktní. Mají tendenci spadat do širokých oblastí jako jsou sociální, ekonomické a estetické cíle. Tyto oblasti se mohou navíc navzájem prolínat. (HALL, 2011, s 215)

3.1 CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cílem územního plánování je především:

- průběžné a souhrnné řešení všech změn v území,
- dosažení obecně prospěšné harmonie soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území jako celku,
- ve veřejném zájmu ochraňovat a zlepšovat přírodní a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického odkazu předků,
- budovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který tkví ve vyváženém vztahu mezi příznivým životním prostředím, hospodářským rozkvětem, jednotou obyvatel území a uspokojováním potřeb současné generace s ohledem na kvalitní život generací budoucích. (Schneider, Lampartová, 2013, s 46)

3.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úkoly územního plánování je možné rozdělit do pěti hlavních kategorií, na které se musí orgány územního plánování zaměřit. Jedná se o rozbor stavu území, určení pojetí rozvoje a ochrany území, předcházení ekologickým a přírodním pohromám, obnova a rekultivace území a také zjišťování efektivity investovaných veřejných zdrojů na realizaci změn v území. Výstavbu v území

je třeba fázovat, určovat její architektonický, urbanistický a estetický koncept. (Bártová, Růžička, 2008, s 29)

Úkolem územního plánování je tedy především:

- určovat a posuzovat stav území, jeho naturální a kulturní hodnoty,
- vymezovat plán rozvoje území s ohledem na urbanistické koncepce dopadající na hodnoty a podmínky území,
- ověřovat a zvažovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich aplikaci, jejich klady, zápory, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využití,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- určovat podmínky pro provedení transformací v území, zejména pak pro umístění a utřídění staveb s ohledem na stávající povahu a hodnoty území a na využitelnost přilehlých území,
- stanovování sledu provádění změn v území,
- vytvářet v území podmínky pro redukování nebezpečí ekologických a přírodních kalamit a pro odstraňování jejich následků, a to především přírodě šetrným způsobem,
- vytvářet v území předpoklady pro odstraňování konsekvence náhlých hospodářských zvrátů,
- stanovovat podmínky pro regeneraci a rozmach sídelní struktury, pro hodnotné bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- prošetřovat a budovat v území podmínky pro ekonomické vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. (§ 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

4 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování je možné řešit na několika úrovních. Jedná se o úroveň národní, regionální a místní. K aplikování určitých změn v jednotlivých úrovních se využívají nástroje územního plánování. (Schneider, Lampartová, 2013, s 52)

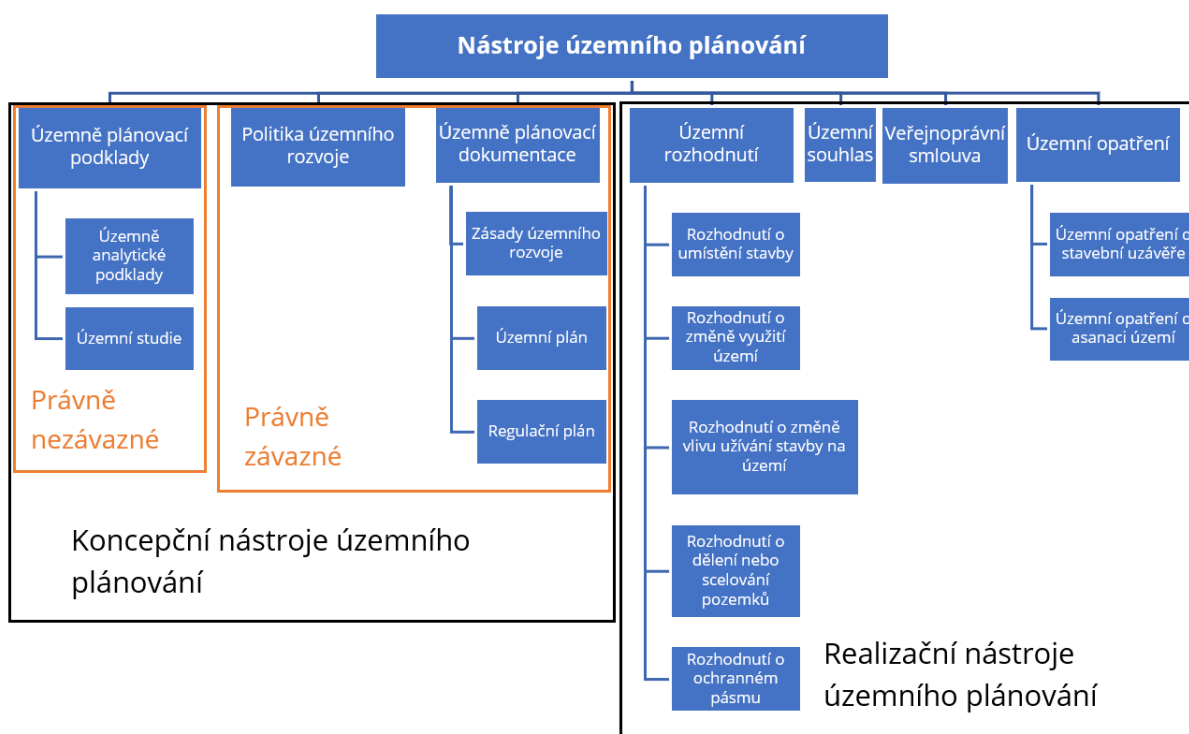
Územní plánování lze rozdělit na dvě základní etapy, a to koncepční a realizační. Etapu koncepční je možné dále dělit na etapu přípravnou a realizační. Podobně tomu je i u nástrojů pro územní plánování. (Franková a kol., 2014, s 29)

V koncepční etapě je přípravná fáze, do které spadají územně plánovací podklady: územní studie a územně analytické podklady. Tyto dva podkladové a přípravné dokumenty sice nejsou povinné, ale jsou velmi cenným odborným základem pro koncepční etapu územního plánování. (Franková a kol., 2014, s 29–30)

Mezi závazné koncepční nástroje územního plánování patří politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace, kterou můžeme dále rozdělit na zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. (Franková a kol., 2014, s 30)

Realizační nástroje územního plánování vychází z nároků předešlých koncepčních nástrojů. Pokud tedy má dojít k nějaké změně v území za použití realizačních nástrojů, tak musí být respektovány nástroje koncepční. Jako realizační nástroje územního plánování se používá regulační plán, územní rozhodnutí, územní opatření, územní souhlas a veřejnoprávní smlouva. (Franková a kol., 2014, s 30)

Na obrázku č. 1 jsou zobrazeny nástroje územního plánování a jaké činnosti do nich náleží. Hierarchické rozdělení je zpracováno dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.



Obr. č. 1: Přehled vybraných dílčích nástrojů územního plánování (Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

4.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

Územně plánovací podklady obsahují územně analytické podklady, které stanovují a posuzují stav a vývoj území a územní studie. Verifikují potenciality a předpoklady transformací v území. Jsou určeny jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. (Portál územního plánování MMR ČR, 2020 [online])

Portál územního plánování, dostupný na webu www.portal.uur.cz, je hlavním zdrojem informací k územnímu plánování. Portál spravuje Ministerstvo pro místní rozvoj, měl by být tedy vždy aktuální. Je zde k dispozici mimo jiné řada materiálů a metodik, jak v jednotlivých částech územního plánování postupovat. Portál disponuje velkým množstvím kvalitních informací a dat. Mohou ho využít ke své práci všichni ti, kteří s těmito materiály pracují v zaměstnání, ale i lidé, kteří se zajímají o své okolí nebo potřebují vyhledat informace například ke kupovanému pozemku. (Portál územního plánování MMR ČR, 2020 [online])

Územně analytické podklady

Český statistický úřad se dle Stavebního zákona 183/2006 Sb. (ve znění násl. novel) a k němu vydané vyhlášky 500/2006 Sb. zabývá sérií tabulek z veřejné databáze ČSÚ obsahující

statistické údaje o obcích, městských částech hlavního města Prahy, správních obvodech obcí s rozšířenou působností a o krajích ČR. Tabulky obsahují zvolené ukazatele, které jsou využitelné pro územně analytické podklady. (Český statistický úřad, 2020 [online])

Územní studie

Tato studie se vypracovává zejména v území s nejasným budoucím využitím. (Maier a kolektiv, 2012, s 61)

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. § 30 odstavce 1: *„Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná 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.“*

4.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje je celostátní instrument územního plánování, umožňující především sladění územního rozvoje na celostátní rovině a pro spolupráci územně plánovacích činností zejména krajů a je zároveň podkladem významných argumentů při prosazování zájmů České republiky v rámci územního rozvoje Evropské unie. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020 [online])

Politika územního rozvoje vymezuje požadavky na zpřesnění úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních vztazích. Určuje republikové zájmy územního plánování, aby byla zaručena udržitelnost rozvoje území, stanovuje plány a základní předpoklady pro realizování těchto úkolů. Také se zde určují oblasti se zvýšenými nároky na změny v území, zasahující do více krajů. Vymezují se koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020 [online])

4.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

V územně plánovací dokumentaci se potkávají tři navzájem prolínající se samostatné vlivy, které ovlivňují výsledný územní plán. Jedná se o vlivy politické, odborné a právní. Schvalujícím orgánem územního plánu velkého celku i jeho etap je Ministerstvo pro místní rozvoj. (Tatíček, 1999, s 4)

„Územní plán obce a regulační plán schvaluje obec, jako tzv. přenesený výkon státní správy (obecní zastupitelstvo).“ (Tatíček, 1999, s 4)

4.3.1 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje pořizuje krajský úřad v přenesené působnosti. V případech stanovených zákonem také pořizuje regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu. V samostatné působnosti vydává zásady územního rozvoje zastupitelstvo kraje. (§ 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Zásady územního rozvoje vychází z urbanistické studie. Je to jakýsi směr, kterým by se dané území mělo ubírat. Vznikne návrh územního rozvoje, který se projedná s dotčenými orgány, sousedními kraji či státy a veřejností. Dotčené orgány posoudí, zda návrh odpovídá veřejným zájmům, které zastupují. Okolní sousedící státy a kraje zhodnotí, zda navazují na jejich zásady územního rozvoje. Připomínky přikládají i zástupci obcí, jednotlivců a zástupců veřejnosti, kteří chrání své zájmy. Následně jsou požadavky všech vyhodnoceny krajským úřadem. Společně s projektantem jsou posléze zpracovány a výstupem je návrh zásady územního rozvoje pro veřejné projednání. K tomuto návrhu se opět mohou všichni dotčení ještě jednou vyjádřit. Krajský úřad opět vyhodnotí všechny námítky a připomínky z veřejného projednání. Následně předá projektantovi konečnou verzi návrhu územního rozvoje ke zpracování. Tento návrh je následně předán zastupitelstvu kraje ke schválení. (Krajský úřad Jihomoravského kraje, 2020 [online])

4.3.2 Územní plán

Územní plán určuje kompletní koncepci uspořádání území, zabývá se nejvhodnější skladbou funkcí v daném území, ale nezabývá se podrobně katastrální úpravou a majetkovými, respektive pozemkovými změnami. (Sýkora, 2002, s 67)

4.3.3 Regulační plán

Regulační plán může vydat obec nebo kraj z vlastní iniciativy nebo na žádost kohokoliv, jehož žádost již obsahuje územní plán nebo zásady územního rozvoje. Regulační plán se pořizuje zejména v oblastech, kde se očekává velká stavební aktivita, aby ji bylo možné časově řídit, usměrňovat realizaci, umisťovat a realizovat veřejně prospěšné projekty či infrastrukturu. Pro ochranu hodnot památkových zón a rezervací či jiných kulturních hodnot společnosti je potřeba vypracovat detailní regulaci prostorového a plošného uspořádání, které ochrání význam chráněného území. (Maier a kolektiv, 2012, s 60)

4.4 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

V územním řízení vydává stavební úřad územní rozhodnutí. V územním rozhodnutí můžeme definovat několik případů, které jsou podrobně ve stavebním zákoně vymezeny. Jedná se o: veřejnoprávní smlouvu, rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu. (Bártová, Růžička, 2008, s 34)

Veřejnoprávní smlouvu – může stavební úřad uzavřít s žadatelem o umístění stavby, změnu využití území a o změně vlivu užívání stavby na území. Tato smlouva nahradí územní rozhodnutí. Žadatel v žádosti uvede všechny účastníky, kteří by se účastnili územního řízení. Smlouva je vyhodnocena stavebním úřadem a následně zveřejněna na úřední desce. Žadatel musí také doložit souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení. Platnost této smlouvy je zpravidla 2 roky (maximálně 5 let) a lze ji před vypršením prodloužit. (§ 78a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Rozhodnutí o umístění stavby – vymezuje stavební pozemek, dále umísťuje navrhovanou stavbu a určuje druh stavby, její účel a podmínky pro její umístění. Stanoví předpoklady pro vyhotovení stavební dokumentace, na základě které je vydáváno stavební povolení nebo ohlašována stavba. Určuje také podmínky pro napojení na veřejnou a dopravní infrastrukturu. V zákoně je také uvedeno, pro jaké stavby není rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas potřeba. Jedná se například o stožáry pro vlajky do 8 m, cirkusové stany či scénické stavby. (§ 79 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Rozhodnutí o změně využití území – upravuje podmínky, za kterých je možné provádět změny využití půdy. Stanoví, které úpravy toto rozhodnutí potřebují a které nikoliv. Pamatuje také na archeologické nálezy, vlivy na životní prostředí a chráněné území. (§ 80 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území – rozhodnutí stanovuje podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí, nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. (§ 81 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků – stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků. Takovéto rozhodnutí se však nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. (§ 82 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Rozhodnutí o ochranném pásmu – před negativními vlivy okolí chrání toto rozhodnutí pozemek, stavbu nebo zařízení. Stejně tak chrání okolí pozemku, stavby či zařízení před jejich nežádoucími vlivy, které by mohly vzniknout jejich používáním. (§ 83 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

4.4.1 Územní řízení

Na základě územního řízení se vydává územní rozhodnutí, které je výsledkem, respektive cílem územního řízení. Provádí jej příslušný stavební úřad, který v určitých případech může spojit územní řízení se stavebním řízením. (Hasík, 2003, s 41)

Účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení jsou:

- žadatel,
- obec dotčená plánovaným záměrem.

Dalšími nepravidelnými účastníky mohou být také:

- vlastník stavby či pozemku, na kterém je plánován tento záměr, pokud není shodný se žadatelem,
- ten, kdo má jiné věcné právo k dané stavbě či pozemku,
- další osoby, jejichž vlastnická práva a jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám mohou být přímo dotčena tímto územním rozhodnutím. (§ 85 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)

Průběh územního řízení

Územní řízení začíná na základě písemného podnětu účastníka, stavebního úřadu nebo dalších orgánů státní správy. K návrhu se přidají další zákonem dané dokumentace a podklady. Příslušný stavební úřad oznámí dotčeným orgánům státní správy a všem účastníkům územního řízení termín jeho zahájení, den osobního jednání a případně den místního šetření, a to vše s dostatečným časovým předstihem. U velkých staveb toto oznámí stavební úřad pomocí veřejné vyhlášky. Osobní neboli ústní jednání nemusí proběhnout za předpokladu, jeli k dispozici územně plánovací dokumentace vyhovující pro posouzení návrhu. Účastníci mohou vznést připomínky a námitky k probíhajícímu územnímu řízení ve stanovené době. Na tyto připomínky a námitky musí orgány státní správy sdělit svá stanoviska. (Hasík, 2003, s 45)

4.4.2 Zjednodušené územní řízení

Dle § 95 stavebního zákona je možné zjednodušené územní řízení aplikovat v případech, kdy stavební úřad rozhoduje o změně využití území, změně působení používání stavby na území a o dělení či scelování pozemků ve zjednodušeném řízení. Řešený záměr musí být v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a nevztahuje se na něj závazné stanovisko vlivu na životní prostředí. S žádostí jsou předloženy také závazná stanoviska (rozhodnutí) dotčených orgánů a souhlasy dotčených účastníků řízení, na které má záměr dle tohoto zákona vliv.

4.5 ÚZEMNÍ SOUHLAS

Podle § 78 stavebního zákona lze nahradit územní rozhodnutí územním souhlasem za předpokladu dodržení podmínek stanovených § 96 stavebního zákona. V § 96 je uvedeno, že se takový souhlas vydá zejména pro stavby, které jsou plánovány v již zastavěných územích či na zastavitelné ploše. Záměr také nemá nároky na novou dopravní či technickou infrastrukturu. Pro případy, kdy je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí, územní souhlas nelze vydat.

4.6 ÚZEMNÍ OPATŘENÍ

Územní opatření o stavební uzávěrce

Toto opatření se vydává v případě rizika, že by mohly zamýšlené záměry ohrozit budoucí využití území. Jedná se například o připravované změny územně plánovací dokumentace. Opatření zakáže nebo omezí výstavbu na vymezeném území a určí, po jakou dobu bude toto omezení platit. Územní opatření o stavební uzávěrce ale nemůže zabránit nebo omezit udržovací práce. (Bártová, Růžičková, 2008, s 35)

Územní opatření o asanaci území

Při velké havárii, přírodní katastrofě či jiné plošné události s velkým dopadem na prostředí je třeba stanovit územní opatření o asanaci území, aby jej bylo možné posléze dále využívat. (Bártová, Růžičková, 2008, s 35)

Podle Bártové a Růžičkové se vydává také pro: „zastavěné území tehdy, když je potřeba z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, a ochrany životního prostředí ve veřejném zájmu nařídit odstranění nedostatků (např. odstranění závadných staveb).“ (2008, s 35)

4.7 ÚPRAVA VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Dle stavebního zákona se úpravou vztahů v území rozumí buď **předkupní právo**, nebo **náhrada za změnu v území**.

4.7.1 Předkupní právo

Zamezit spekulaci s pozemky by mělo předkupní právo obcí, krajů a státu. Veřejný subjekt má za určitých podmínek předkupní právo ke koupi nemovitosti, kterou její vlastník nabízí. Nemovitost může koupit za úřední nebo jinak objektivní cenu. (Maier, 2006, s 53)

V případě, že vlastník nemovitosti zamýšlí úplatný převod nemovitosti, je povinen tento úmysl oznámit oprávněné osobě písemným dotazem, zda využije svého předkupního práva. Oprávněnou osobou se v tomto případě rozumí obec, kraj nebo stát. Vlastník musí umožnit prohlídku nemovitosti z důvodu zhotovení znaleckého posudku. Odpovědná osoba musí vlastníkovvi nemovitosti odpovědět ve lhůtě do 3 měsíců. (§ 101 Zákon č. 350/2012 Sb. kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb.)

4.7.2 Náhrada za změnu v území

Náhradou za změnu v území může být náhrada vlastníkovvi pozemku či stavby, která byla vlivem stavební uzávěrky nebo změny územního plánu dotčena na hodnotě. Vlastník pozemku či stavby musí do 5 let od nabytí účinnosti takového rozhodnutí zažádat o náhradu. Náhradu není možné nárokovat v případě, že sám vlastník pozemku či stavby navrhnul změnu v ÚP či RP. (Maier, 2006, s 53)

5 PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na vývojovém diagramu v příloze č. 1 je vysvětleno, jakým způsobem se pořizuje územní plán v obcích.

Podnětem pro pořízení územního plánu může být sama obec z vlastní iniciativy či návrh orgánu veřejné správy. V § 44 stavebního zákona je uvedeno, které další subjekty mohou návrh na pořízení ÚP podat. Jedná se o občany s trvalým pobytem na území obce a fyzické či právnické osoby, které mají vlastnická či obdobná práva ke stavbě nebo pozemku na území této obce. (Odraz, 2015, s 8-13)

Jestliže se obec rozhodne pořídit nový územní plán, lze tento proces rozdělit na 4 hlavní fáze. Jedná se o návrh zadání, zadání, zpracování a projednání územního plánu. (Odraz, 2015, s 8-13)

V návrhové části projedná pořizovatel územního plánu s určeným zastupitelem obce požadavky na územní plán. Při návrhu pracují zejména s územně analytickými podklady, doplňujícími průzkumy, rozborů a návrhy. Návrhy v této fázi předkládají občané, obce, vlastníci pozemků a staveb na území obce. Tento návrh musí být následně zveřejněn vystavením na úřední desce dané obce. Zde začíná běžet 30denní lhůta pro podání případných připomínek pořizovateli. (Odraz, 2015, s 8-13)

Před zadáním ÚP dojde k veřejnému vystavení, respektive k projednání s DO (dotčené orgány), sousedními obcemi a krajským úřadem. Po veřejném vystavení a uběhnutí lhůty na podání případných připomínek, lze zahájit úpravy návrhu zadání ÚP. Těchto úprav se zúčastní jak pořizovatel, tak určený zastupitel obce. Následuje zadání územního plánu, které musí schválit zastupitelstvo obce. (Odraz, 2015, s 8-13)

Zpracování ÚP je prováděno projektantem. Nejdříve projektant zpracuje návrh územního plánu dle zadání. Následně projedná návrh s dotčenými orgány. Dotčenými orgány v procesu územního plánování může být celá řada institucí, jedná se např. o krajské úřady, Ministerstvo kultury či dopravy. Po projednání je návrh veřejně vystaven a veřejnost může uplatnit připomínky u pořizovatele ve lhůtě 30 dnů od doručení veřejnou vyhláškou. Zároveň je jednáno s dotčenými orgány, respektive sousedními obcemi a krajským úřadem, který posoudí tento návrh. Na základě případných připomínek upraví projektant návrh územního plánu, který je následně veřejně projednán. Veřejné projednání je oznámeno 30 dní předem, do 7 dní po veřejném projednání uplatní dotčené orgány stanoviska k částem, které byly měněny od posledního společného jednání. Zároveň s oznámením veřejného projednání je oznámení o úpravách návrhu vyvěšeno na úřední

desce také 30 dní předem. Do 7 dnů od veřejného projednání lze uplatnit připomínky a námítky. (Odraž, 2015, s 8-13)

V konečné fázi projednání územního plánu se navrhne rozhodnutí o námítkách a vyhodnotí se připomínky. Tohoto kroku se účastní pořizovatel a pověřený zastupitel obce. Následně musí do 30 dní od zveřejnění dotčené úřady vydat stanovisko. V předposledním kroku je rozhodnuto o námítkách. V případě, že žádné nejsou nebo jsou zamítnuty, se vydání územního plánu schválí. Územní plán vydá zastupitelstvo prostřednictvím opatření obecné povahy. (Odraž, 2015, s 8-13)

5.1 POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ PLOCH

O požadavcích na vymezení ploch pojednává vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. Níže jsou z této vyhlášky uvedeny podstatné pojmy.

Plochy bydlení

Jsou vymezeny za účelem zajištění kvalitních podmínek pro bydlení. Zahrnují pozemky bytových a rodinných domů, pozemky související technické a dopravní infrastruktury a také pozemky veřejných prostranství. Patří sem i některé stavby pro rekreaci. Vymezují také pozemky dalších staveb, které neovlivňují kvalitu a pohodu bydlení.

Plochy rekreace

Vymezují se za účelem kvalitního prostředí k rekreaci. Obsahují pozemky pro rodinnou rekreaci, dalších staveb a zařízení, které souvisí s rekreací. Vymezují také například tábořiště, přírodní koupaliště či rekreační louky.

Plochy občanského vybavení

Stanoví se většinou samostatně se záměrem dostupnosti, využívání a náležitého umístění staveb občanské vybavenosti. Jedná se mimo jiné o stavby určené k vzdělávání, sociální služby, kulturu a zdravotní služby. Zahrnují také pozemky staveb a zařízení například pro nabízení obchodních, sportovních, zdravotních, stravovacích a lázeňských služeb.

Plochy veřejných prostranství

Pro zastavitelné plochy občanského bydlení, rekreace, občanského vybavení či smíšené plochy obytné se určují související plochy veřejného prostranství. Tyto plochy jsou vymežovány zejména za účelem dostupnosti pozemků veřejných prostranství.

Plochy smíšené obytné

Vymezují se zvláště v případech, kdy není praktické s ohledem na povahu, urbanistickou strukturu nebo účel zástavby rozdělovat území na plochy bydlení a plochy občanské vybavenosti. Je zároveň nutné vyloučit budoucí umístění staveb, které zhoršující kvalitu prostředí v této ploše, jako jsou stavby pro těžbu, hutnictví a těžký průmysl.

Plochy dopravní infrastruktury

Vymezují se samostatně v případě, kdy je nelze zařadit do ploch s jiným způsobem využití, a v případech, kdy je nutné zajištění dopravní přístupnosti. Plochy dopravní infrastruktury se člení na plochy silniční, drážní, letecké, vodní dopravy a logistická centra.

Plochy technické infrastruktury

Tyto plochy se vymezují v případě, kdy vedení technické infrastruktury znemožňuje využití pozemku jiným způsobem. Pokud vedení technické infrastruktury zcela neznemožní využití daného pozemku, vymezí se pouze jeho trasy. Jsou to například trasy vodovodů, kanalizací, ale i stavby k nim náležející, jako jsou vodojemy a trafostanice. Mohou se zde objevit i komunikace pro obsluhu těchto staveb a zařízení.

Plochy výrobní a skladovací

Vymezují se zpravidla v případech, kdy by mohly využití těchto pozemků negativně ovlivnit přilehlé pozemky. Jedná se například o pozemky pro těžbu, hutnictví či chemii. Tyto plochy musí být přilehlé k dopravní infrastruktuře.

Plochy smíšené výrobní

Zpravidla se vymezují samostatně pro území, kde není účelné jeho dělení například na plochy výrobní a skladovací nebo plochy těžby nerostů a plochy specifické. Jen výjimečně tyto plochy zahrnují stavby pro bydlení.

Plochy vodní a vodohospodářské

Vymezují se pro zajištění podmínek pro zacházení s vodami. Jako ochrana před jejich negativními účinky, suchem a usměrňování vodního řádu. Další účely řeší právní předpisy upravující problematiku na úseku vody, ochranu přírody a krajiny. Tyto plochy obsahují koryta vodních toků a ostatní pozemky pro převážně vodohospodářské využití.

Plochy zemědělské

Samostatně se určují pro zajištění předpokladů převažující zemědělské činnosti. Tyto plochy obsahují hlavně pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb a zařízení sloužící pro zemědělskou činnost a případně pozemky dopravní a technické infrastruktury, které se zemědělskou činností souvisí.

Plochy lesní

Tyto plochy se vymezují obvykle k zajištění plnění funkce lesa a jeho využití. Dále pro stavby a zařízení lesního hospodářství a s tím spjaté dopravní a technické sítě.

Plochy přírodní

Jsou určeny pro zajištění předpokladů pro ochranu přírody a krajiny. Zahrnují například pozemky národních parků, chráněné krajinné oblasti a pozemky evropských významných lokalit.

Plochy smíšené nezastavěného území

Určují se v případech, kdy není praktické samostatně vymezovat plochy například na zemědělské a lesní. Většinou se tyto plochy využívají pro plochy plnicí funkce lesa, pozemky zemědělského fondu a podobné, bez rozlišení hlavního způsobu využití. Lze sem zařadit i plochy přizdobených ekosystémů a související technické a dopravní infrastruktury.

Plochy těžby nerostů

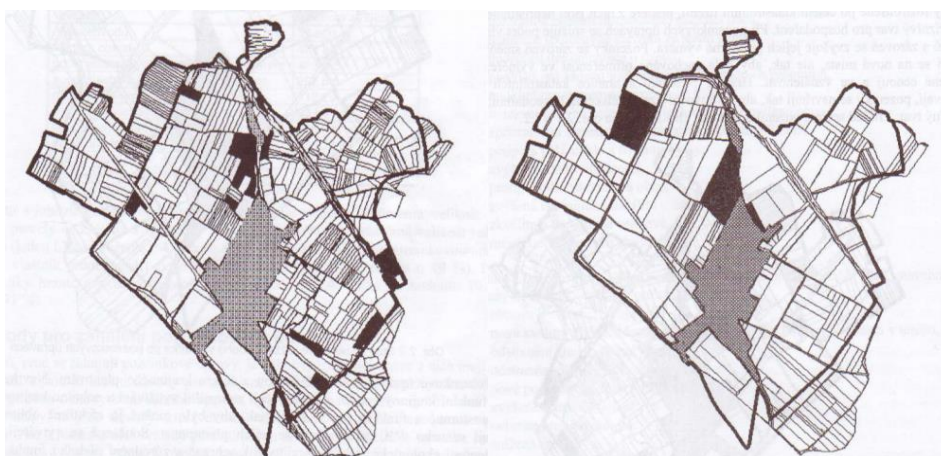
Určují se zvláště v případě využití ploch za účelem využívání nerostu a pro zajištění ochrany životního prostředí při dolování a zpracování nerostů. Většinou se jedná o plochy povrchových dolů, lomů pískoven a ploch pro jejich uskladnění. Do těchto ploch je možné zahrnout také pozemky související technické a dopravní infrastruktury.

Plochy specifické

Jsou vymezeny s cílem zajištění zvláštních podmínek. Tyto podmínky vyžadují hlavně zařízení a objekty bezpečnosti, civilní obrany nebo jako sklady nebezpečných látek. Lze sem zařadit i plochy přizdobených ekosystémů a související technické a dopravní infrastruktury.

6 POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Jedním z hlavních důvodů pozemkových úprav je scelení pozemků jednoho vlastníka do větších celků a jejich zpřístupnění. Na obr. č. 2 v levé části jsou zobrazeny pozemky vlastníků rozdělené dle původní dokumentace, na straně pravé již došlo k úpravě pozemkové držby a scelení pozemků, které mají stejného vlastníka. Tím došlo ke scelení a zjednodušení celé situace. Pozemky, především zemědělské, jsou při takové úpravě často směňovány za pomoci zákonných předpisů a metodických návodů. Dříve bylo možné směňovat pozemky dobrovolně, to ale nefungovalo a došlo jen k minimálnímu počtu směn. Nově řízené směny nesmí mít negativní dopady na žádnou z řešených stran směny. (Vlasák, Bartošková, 2007, s 15-16)



Obr. č. 2: Stav pozemkové držby jednoho vlastníka před a po pozemkových úpravách (Zdroj: Vlasák, Bartošková, 2007, s 15-16)

6.1 ÚČEL POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Pozemkové úpravy mají většinou několik cílů, podle počtu podnětů pro jejich zahájení. Hlavní cíle pozemkových úprav, které se objeví ve většině řešených případů:

- utřídění, zjednodušení a jednoznačné určení vlastnických práv zejména při obnově katastrálního operátu,
- spojení množství nejednotných pozemků jednoho vlastníka do menšího počtu celků,
- narovnání pomezí, případně hranic k.ú., nově mají lepší tvar pro obhospodařování,
- vytvoření, znovuobnovení polních cest a přístupů k pozemkům,
- zlepšení předpokladů lepšího obhospodařování,
- rekultivace a ochrana půdního fondu,
- lepší ekologická stálost území,
- lepší zadržování vláhy v krajině,
- zkvalitnění protipovodňové ochrany území. (Vlasák, Bartošková, 2007, s 21-22)

6.2 KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Průnikem pozemkových úprav a územního plánu je především návrh plánů společných zařízení pozemkových úprav, vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v konceptech územních plánů. To lze chápat jako vyjádření veřejných zájmů pro následující územní rozvoj. Tyto nástroje je nutné navzájem koordinovat. (MMR ČR, 2015, s 9)

6.3 FORMY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Pozemkové úpravy je možné dělit na **komplexní pozemkové úpravy** a **jednoduché pozemkové úpravy**. (Vlasák, Bartošková, 2007, s 22)

Ve většině případů se používají pozemkové úpravy komplexní. (§ 4 zákona č. 139/2002 Sb.)

6.3.1 Jednoduché pozemkové úpravy

Jedná se o pozemkovou úpravu určitého rozsahu. Rozsahem této úpravy může být například: oblastní protipovodňové opatření, lokální opatření proti erozi půdy, zpřístupnění určitých pozemků, část konkrétního katastrálního území či rekonstrukce a zpřesnění přídělů. (Ministerstvo zemědělství, 2016, s 9)

Jednoduché pozemkové úpravy slouží k řešení konkrétních hospodářských potřeb jako je scelení či přístupnost pozemků, pro konkrétní ekologické opatření a pro části katastrálního území. Těmito úpravami lze provést také rekonstrukci přídělů půdy podle § 13 přidělené na základě dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., č. 28/1945Sb., č. 142/1947 Sb. a zákonu č. 46/1948 Sb., za předpokladu, že pro nápravu není možno použití jiných metod. (Zákon č. 139/2002 Sb.)

6.3.2 Komplexní pozemkové úpravy

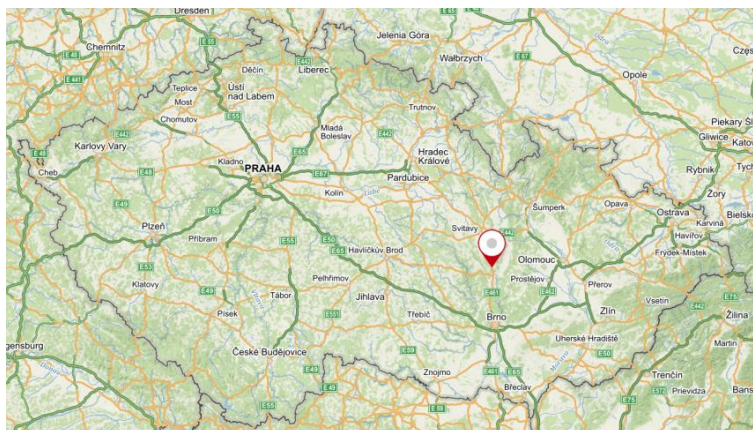
Rozsah komplexních pozemkových úprav musí akceptovat všechny náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. (Ministerstvo zemědělství, 2016, s 9)

Tato vyhláška upravuje požadavky konceptu pozemkových úprav, podmínky způsobu vykonávání pozemkových úprav a náležitosti dokumentu pro podání žádosti o poskytnutí úředního oprávnění k projektování pozemkových úprav vycházející z § 18 odst. 6 zákona. (Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav)

7 POPIS OBCE LETOVICE

7.1 LOKALIZACE OBCE LETOVICE

Město Letovice se nachází v okrese Blansko, v Jihomoravském kraji. Leží na silnici I/43 přibližně 40 km severně od Brna. Od hlavního města Prahy je vzdáleno asi 250 km.



Obr. č. 3: Poloha obce Letovice v České republice (Zdroj: www.mapy.cz)

Na obrázku č. 2 je zobrazeno území města Letovice, které je vyznačeno červenou barvou. Letovice se nacházejí v severní části Jihomoravského kraje, v mapě vyznačeném tmavě modrou barvou.



Obr. č. 4: Poloha Letovic s vyznačením kraje a okresu (Zdroj: www.kurzy.cz)

7.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Občanskou vybaveností obce se rozumí stavby uspokojující zejména potřeby obyvatel. V Letovicích se nachází veškerá běžná občanská vybavenost, která je typická pro města s obdobným počtem obyvatel, tj. řádově několika tisíc.

V následujících kapitolách jsou podrobnější informace o stávající občanské vybavenosti Letovic.

7.2.1 Stavby pro vzdělání a výchovu

V Letovicích se nacházejí dvě mateřské školy, Základní škola Letovice, Základní umělecká škola Letovice a Masarykova střední škola Letovice. Střední škola nabízí jak maturitní, tak učební obory. Z maturitních oborů si mohou uchazeči vybrat obory zaměřené na nábytkářství a stavebnictví.

7.2.2 Stavby pro obchod a služby

Ve městě se nachází řada menších obchodů i supermarketů. Z menších obchodů se zde nachází prodejna ovoce a zeleniny, obchod s oblečením, prodejna automobilových dílů či železářství. Je zde také obchod s oděvy a doplňky do domácnosti.

Pohostinské služby (restaurace a kavárny) jsou převážně v centru či širším centru města a podél frekventované silnice č. I/43. V okrajových částech je pouze několik restaurací.

V Letovicích je možné ubytování v několika penzionech a ve dvou hotelích.

7.2.3 Sportovní a tělovýchovné stavby

V Letovicích lze vyhledat řadu sportovních aktivit. Pro tyto sportovní aktivity slouží např. tělocvičny TJ Sokol Letovice, sportovní hřiště, venkovní letní bazén, venkovní fotbalové hřiště, tenisové kurty, minigolf, sportovní haly, krytá střelnice a bowling. Jachting a jiné vodní sporty je možné provozovat na nedaleké Křetínské přehradě. V Letovicích se také nachází sportovní letiště s travnatou dráhou určené pro sportovní a vyhlídkové lety po okolí.

7.2.4 Zdravotnické zařízení

Ve městě se nachází Nemocnice Letovice umístěná v bývalém klášteře Milosrdných bratří. Dále je zde přibližně dvacet pracovišť odborných lékařů. Letovice nemají vlastní porodnici, využívána je proto spádová Nemocnice Boskovice.

Ve městě jsou dvě lékárny, jedna je v centru města, druhá se nachází v jeho okrajové části.

7.2.5 Památky a stavby s kulturním využitím

Nejvýznamnější kulturní památkou v Letovicích je rozsáhlý zámek Letovice. Původně hrad, který byl vybudován pravděpodobně ve 13. století, s první písemnou zmínkou v roce 1360. Hrad

byl na konci 17. století přestavěn na zámek. Dnes je zámek průběžně opravován, jeho rozsáhlé zahrady jsou pro veřejnost volně dostupné.

V městském kulturním centru Letovic je možno navštívit celou řadu kulturních a společenských akcí. Pořádají se zde plesy, vystoupení slavných osobností, hrají se zde i menší divadelní představení a podobné akce určené pro širokou veřejnost. Je možné si zde také pronajmout sály pro vlastní akce nebo prostory pro výstavní činnost.



Obr. č. 5: Kronika města Letovice dokládá, že tento kulturní dům zde má dlouhou historii (Zdroj: kronika města Letovice)

Dalším zajímavým historickým technickým dílem je cihlová věž prvního Březovského vodovodu zásobujícího Brno, která byla postavena v letech 1913–1916. Nachází se mezi hřbitovem a silnicí I/43.

7.2.6 Budovy pro dopravu, spoje a dopravní dostupnost

Autobusová doprava

Ve městě Letovice není městská hromadná doprava. Nachází se zde kolem desítky zastávek příměstské autobusové dopravy. Většinu autobusové dopravy ve městě Letovice a přilehlém okolí zajišťuje soukromá společnost. Letovice mají od roku 2017 nové autobusové nádraží, které vzniklo vedle železniční stanice Letovice. Nahradilo tak nedostačující autobusové nádraží umístěné na Masarykově náměstí, které se dá považovat za hlavní náměstí v Letovicích a centrum města. Původní nádraží se přejmenovalo na zastávku Letovice – náměstí. Nové autobusové nádraží také

disponuje novou budovou s čekárnou pro cestující a sociálním zázemím. Výhodou je i přilehlé parkoviště, kde je možné zaparkovat a pokračovat dále autobusem či vlakem.

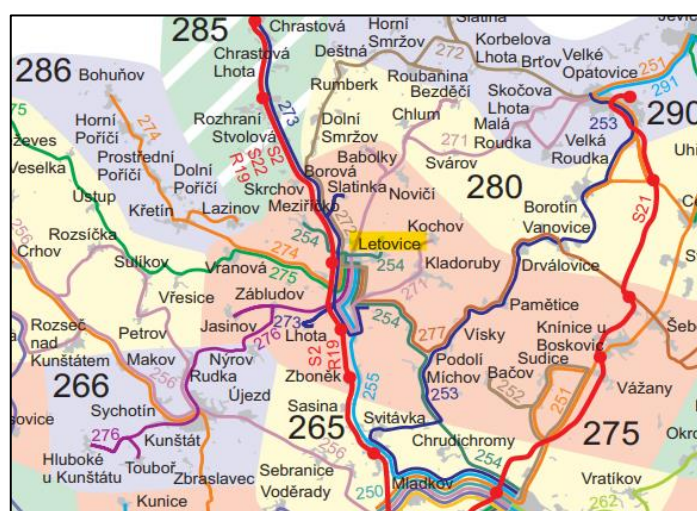


Obr. č. 6: Nové autobusové nádraží a železniční stanice Letovice (Zdroj: www.mapy.cz)

Vlaková doprava

Letovicemi vede 1. tranzitní koridor, který se u Břeclavi spojuje s koridorem vedoucím z Vídně (Rakousko) a z Bratislavy (Slovenská republika). Tento koridor dále pokračuje přes Brno, Letovice, Českou Třebovou, Pardubice až do hlavního města Prahy. Z Prahy dále koridor vede na Děčín a přes hranice směrem na Drážďany (Spolková republika Německo). Lze tedy říct, že Letovice leží na jedné z hlavních tranzitních tratí v České republice.

V Letovicích lze využít integrovaného dopravního systému JMK. Nachází se v zóně 275 pro autobusovou dopravu a na lince S2 pro vlakovou dopravu.



Obr. č. 7: Letovice v mapě IDS JMK (Zdroj: www.idsjmk.cz)

Silniční doprava

Městem vede silnice I. třídy s označením I/43, respektive evropská silnice E461. Tato silnice umožňuje městu dobrou osobní i nákladní automobilovou dostupnost. Silnice vede z Brna až k hranicím s Polskou republikou.

7.2.7 Ostatní objekty

Letovice mají dobrovolný hasičský sbor, který byl založen roku 1870. Od roku 1969 sídlí v objektu, který se nachází v širším centru města na ulici Nové město. Součástí je také zázemí pro pořádání hasičských plesů a jiných kulturních akcí. Za rok 2019 hasičský sbor vykonal přes 70 zásahů.

7.3 TECHNICKÁ VYBAVENOST

Technická vybavenost města Letovice je zpracována v tabulce č. 1. Chybějící skládka komunálního odpadu je pro obec spíše výhodou. Místo požární nádrže mohou hasiči využít Křetínskou přehradu nebo Letovický rybník.

Tab. č. 1: Technická vybavenost města Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [22. 01. 2020])

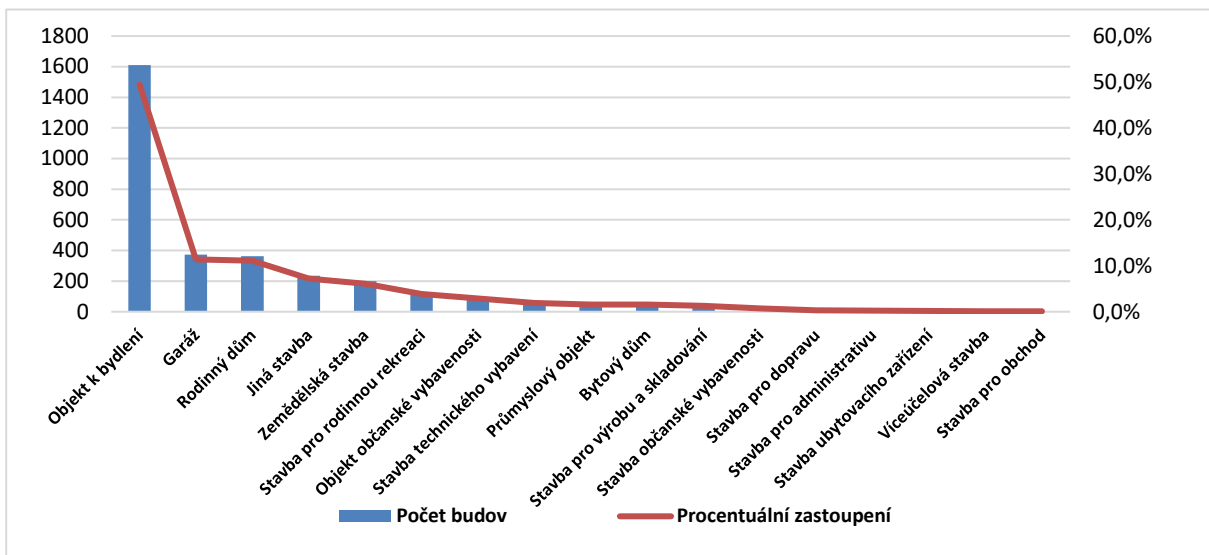
Pošta	ano
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ano
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ano

7.4 STATISTICKÉ ÚDAJE O BUDOVÁCH A POZEMCÍCH

Celkem se ve městě Letovice nachází 3 259 staveb. Jejich rozložení je znázorněno v grafu č. 1. Nejvíce jsou zastoupeny objekty k bydlení 49,4 %, následované garážemi s 11,4 % a rodinnými domy s 11,1 %. Další typy staveb jsou zastoupeny pouze v malé míře. Pro další zkoumání stojí za

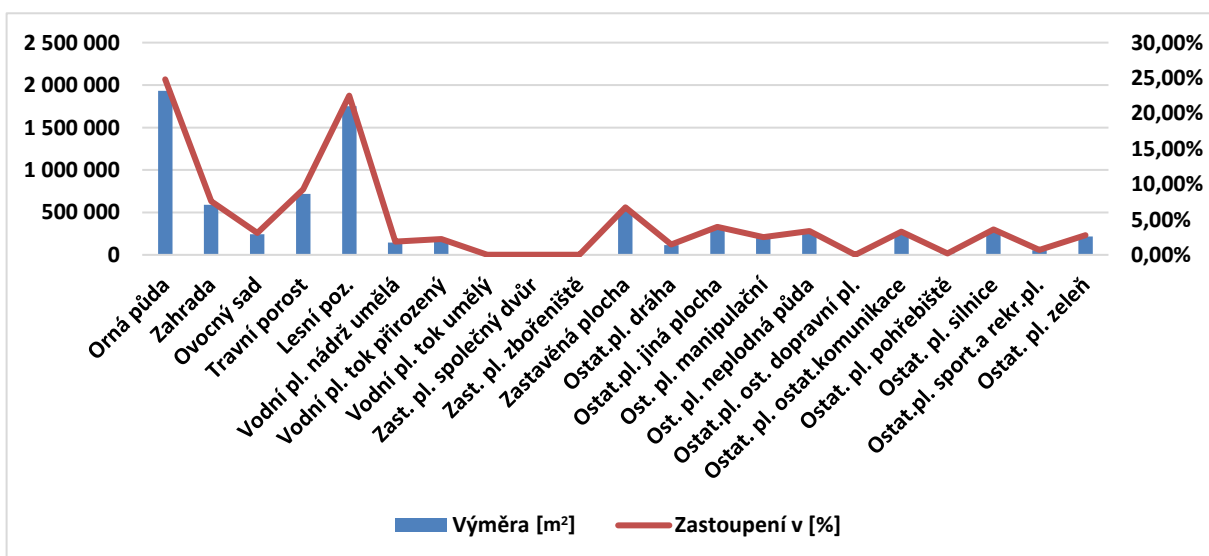
zmínku ještě bytové domy s 1,6 % a průmyslové objekty, které jsou zastoupeny taktéž 1,6 %. Podrobný přehled viz příloha č. 5.

Graf č. 1: Údaje o nemovitostech v Letovicích (Zdroj: vlastní zpracování dle www.kurzy.cz [22. 01. 2020])



Celková výměra města Letovice dle KN je 7 782 085 m². Na grafu č. 2 je znázorněno zastoupení jednotlivých druhů pozemků. V největší míře je zastoupena orná půda s 24,8 %, lesní pozemky s 22,52 % a travní porosty s 9,23 %. Další typy pozemků jsou zastoupeny v malé míře. Pro porovnání je důležitý ještě údaj o zastavěné ploše, který činí 6,71 %, resp. 522 223 m². Celá tabulka viz příloha č. 4.

Graf č. 2: Údaje o pozemcích v Letovicích (Zdroj: vlastní zpracování dle www.kurzy.cz [22. 01. 2020])



8 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA LETOVICE

Předchozí územní plán Letovic vydalo zastupitelstvo města Letovice na zasedání zastupitelstva dne 15. 9. 2011 s číslem usnesení 7.14. Územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy a vstoupil v platnost dne 13. 12. 2011. V tomto původním územním plánu je řešeno území obce Letovice, ale zahrnuje rovněž i katastrální území přilehlých obcí Babolky, Dolní Smržov, Chlum, Jasinov, Kladoruby, Klevetov, Kněževísko, Kochov, Letovice, Lhota, Meziříčko, Novičí, Podolí, Saltinka, Třebětín, Zábludov a Zboněk. Územní plán je zveřejněn na webových stránkách www.letovice.net, v sekci Úřad.

Do ÚP je možno také nahlédnout na:

- oboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Letovice,
- úřadu územního plánování Městského úřadu Boskovic,
- Krajském úřadu Jihomoravského kraje, obor územního plánování a stavebního řádu.

Územní plán byl pořízen na dotaci pro podporu tvorby a aktualizace územních plánů obcí s ohledem na udržitelný rozvoj území. Dotace byla poskytnuta na vypracování projektu. Celé oznámení o obdržení dotace viz příloha č. 3.

8.1 AKTUÁLNĚ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Letovice vydaly veřejnou vyhlášku dne 25. 6. 2019, kterou oznamují projednání návrhu „Zprávy o uplatňování Územního plánu Letovice v období 2015-2019.“ (Zdroj: Městský úřad Letovice, Obor výstavby a životního prostředí, Spis. Zn.: MLE/05415/19Ja, Č.j.: MLE/05426/19/OVŽP) viz příloha č. 2. Pořizovatelem územně plánovací dokumentace pro město Letovice je Městský úřad Letovice.

8.2 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

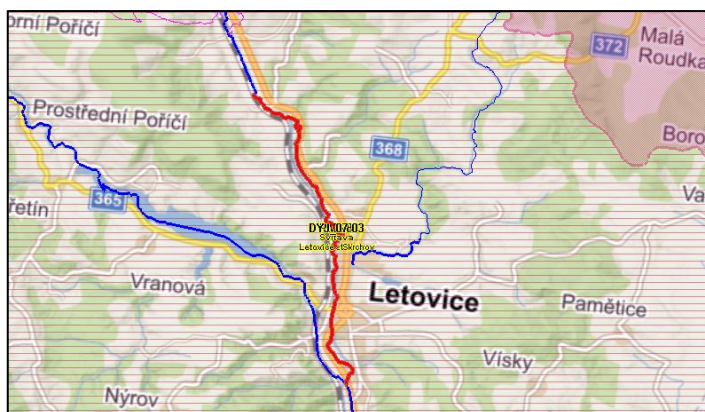
Letovice mají celkem dva větší říční toky, jedno větší vodní dílo, rybník, několik menších potoků a říček. Vodní dílo zastupuje vodní nádrž Křetínka. Tato nádrž leží na řece Křetínce, která dále přes přehradu protéká městem Letovice. Křetínka se vlévá do řeky Svitavy v jižní části města. Svitava je druhou řekou v obci Letovice, přitéká směrem od města Svitavy a pokračuje dále směrem na Brno.

Část toku řeky Svitavy je v místě, kde prochází městem Letovice, označena jako úsek toku v oblasti s významným povodňovým rizikem 2. plánovaného cyklu. Určení tohoto úseku je v tabulce č. 2.

Tab. č. 2: Povodňový úsek procházející městem Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle: www.dppcr.cz [18. 3. 2020])

ID úseku 2. PC	DYJ_07-03
Tok	Svitava
Popis	Letovice – Skrchov
Komentář	beze změn
Délka úseku	6,940 km
Počátek úseku X-JTSK	-597 865,81
Počátek úseku Y-JTSK	-1 117 695,88
Konec úseku X-JTSK	-596 214,39
Konec úseku Y-JTSK	-1 122 906,86

Na mapě (obr. č. 8) je patrná značná část tohoto rizikového úseku, který vede přes centrum města. Úsek je vyznačený červeně, ostatní větší toky jsou vyznačeny modře.



Obr. č. 8: Mapa – povodňový úsek procházející městem Letovice (Zdroj: www.dppcr.cz [18. 3. 2020])

8.3 ANALÝZA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aktuálně platný územní plán i s vydanými právoplatnými změnami č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 obsahuje řadu ploch změněných či určených k přestavbě. Nové využití ploch je jednotlivě vysvětleno a znázorněno v této kapitole.

Plocha označená jako **Z1** je určena k všeobecnému bydlení. Aktuálně dle KN nebyly doposud pozemky rozděleny, vlastníkem těchto pozemků je město Letovice, a jsou využívány jako zemědělská půda. V blízké době se zde výstavba pravděpodobně neočekává.

Plocha označená jako **Z2** je určena k hromadnému bydlení. Dle KN byl pozemek v severní části rozdělen na několik menších parcel, viz náhled do KN na obrázku č. 10 v pravé části. Dle místního šetření probíhá v severní části výstavba prvních čtyř bytových domů, jak je vidět na obrázku č. 9.



Obr. č. 9: Fotodokumentace z místního šetření u plochy Z2 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)

Plocha **Z131** je územním plánem určena k občanské vybavenosti komerční. Dle KN a místního šetření (příloha č. 8) zde zatím žádná změna neprobíhá a plocha je využívána k zemědělství. Pozemek patří městu Letovice a je zatížen věcným břemenem, konkrétně přes něj vede vedení vysokého napětí, kvůli kterému je zde maximální povolená výška zástavby 2 NP.

Plocha **Z118** je určena k rodinné rekreaci. Konkrétně se jedná o zástavbu proluky. Výškové omezení pro zástavbu je maximálně 1 NP s obytným podkrovím. Aktuálně je tato plocha rozdělená dle KN na dva pozemky, z nichž jedna je zastavěna rekreačním objektem se zahradou.

Plocha bydlení **Z23** je vymezena jako bydlení individuální. Výškové omezení je zde 1 NP s možností obytného podkroví. Pozemek je zatížen věcným břemenem, konkrétně se jedná o VVN. Aktuálně je pozemek využíván jako zahrada a je propojen s přilehlou parcelou s rodinným domem, která má stejného vlastníka.

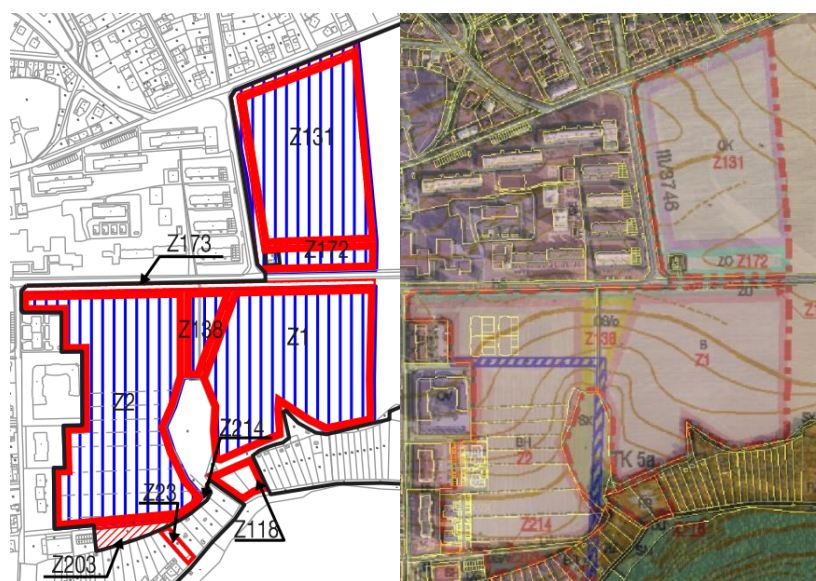
Plocha **Z173** je vymezena jako plocha sdílené zeleně, konkrétně jako zeleň ostatní a izolační. Má zde oddělovat jednu silnici od řady bytových domů. Dle místního šetření zpracovatele diplomové práce se zde nachází řada vzrostlých stromů.

Plocha **Z203** je plocha dopravní infrastruktury s určením pro garáže. Jedná se o garážové stání u bytových domů. Dle KN a místního šetření zde zatím nic nestojí a půda je vedená jako

neplodná. Po dokončení developerských projektů v blízkosti této plochy zde pravděpodobně budou vystavěna garážová stání.

Plocha **Z214** je určena jako veřejné prostranství.

Plocha **Z138** je vymezena jako plocha občanské vybavenosti pro tělovýchovu a sport. K této ploše bude zpracována územní studie. Podmínkou je využití plochy pro sportovní aktivitu mezi bytovými domy, které jsou ve výstavbě. Je nutné dodržet podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí, respektovat koridor vodovodu a umístění volných sportovních rekreačních ploch.



Obr. č. 10: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha **2.01**, která začíná v k.ú. Zboněk, je určena jako plocha dopravní infrastruktury. Konkrétně jako účelová komunikace, stezka pro pěší a cyklisty. Dle ÚP se jedná o aktivní zónu záplavového území řeky Svitavy.

Plocha přestavby **P6** s upřesněním jako plocha pro výrobu a skladování – průmyslová výroba. Má se zde jednat o přestavbu průmyslové plochy Letovice – jih, která je částečně využívána pro bydlení. Dle místního šetření a KN se jedná o rodinný dům a přilehlou zahradu.

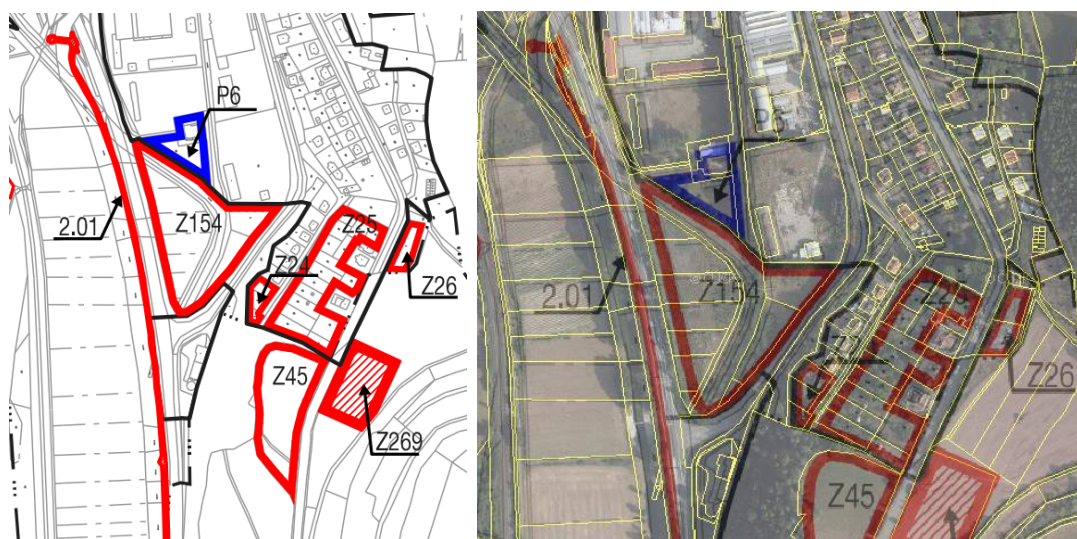
Zastavitelná plocha **Z154** je určena jako plocha pro výrobu a skladování, konkrétně pro průmyslovou výrobu. Dle místního šetření a KN je parcela využívána k zemědělství a zatím nebyla zastavěna. Plocha je plánována jako budoucí rozšíření průmyslové zóny Letovice – jih. Části plochy vede VVN, výšková hladina zástavby je zde 15 m.

Zastavitelná plocha bydlení **Z24** je určena pro bydlení individuální. Dle KN je tato plocha rozdělena na 3 parcely s trvalým travním porostem patřící městu Letovice. Z místního šetření vyplývá, že jedna z parcel je zřejmě pronajímána a stojí na ní zahradní domek. Parcely jsou zřejmě připraveny k budoucímu rozšíření města a určené pro rodinné domy. Výšková hladina zástavby je zde omezena na 2 NP s obytným podkrovím.

Zastavitelná plocha bydlení **Z25** je určená pro individuální bydlení. Aktuálně se zde nachází především zahrady. Dle místního šetření zde zatím žádná výstavba neprobíhá. V budoucnu je zde potenciální prostor pro výstavbu asi 10 rodinných domů.

Zastavitelná plocha bydlení **Z26** je určena k individuálnímu bydlení. Plocha je KN rozdělena na dvě parcely. Dle místního šetření je na jedné parcele již postavený rodinný dům, na druhé je pouze trvalý travní porost.

Plochy **Z45** a **Z269**, které jsou vyznačené na obrázku č. 11, se nachází v k.ú. Zboněk.



Obr. č. 11: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Zastavitelná plocha **Z207** je určena pro bydlení individuální. Aktuálně je tato plocha rozdělena na tři parcely, z nichž dvě jsou využívány jako zahrady a na jedné stojí rodinný dům. Parcely jsou v blízkosti silnice č. I/43, nadměrnému hluku by měla bránit řada vzrostlých stromů, která plochu odděluje od silnice. Záplavové území by mělo být vyřešeno realizací navržených protipovodňových úprav.

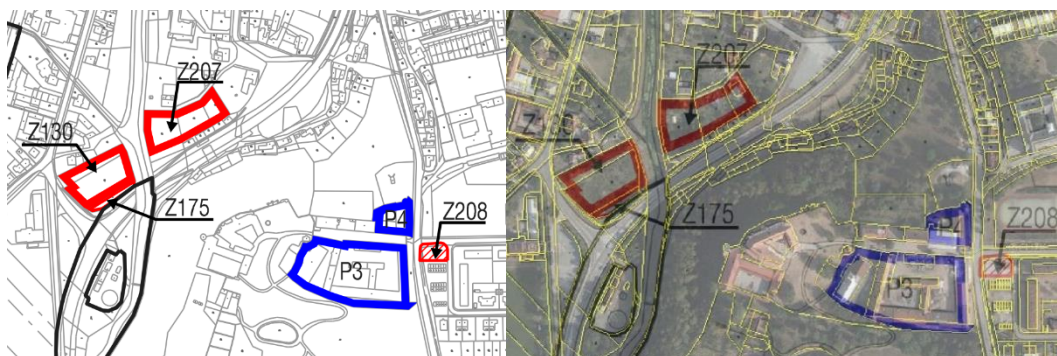
Zastavitelná plocha **Z130** byla vymezena pro občanskou vybavenost komerční. Dle KN a místního šetření zpracovatele DP se jedná o menší pole a ovocný sad, na pozemcích zatím žádná výstavba neprobíhá.

Zastavitelná plocha **Z175** je určena jako plocha sdílené zeleně – zeleň ostatní a izolační. V současné době je tato plocha zarostlá trvalým travním porostem. Na parcele se nachází několik vzrostlých stromů a husté keře, které mají oddělit další parcely od hlavní silnice č. I/43.

Zastavitelná plocha **Z208** je vedena jako plocha dopravní infrastruktury, konkrétně se jedná o parkoviště. Dle místního šetření zpracovatele DP je zde betonová plocha pro parkování aut návštěvníků přilehlého zámku, jak je vidět na fotografii v příloze č. 8.

Plocha **P3** označuje plochy přestavby zámeckého „předprostoru“ na plochu občanské vybavenosti doplňující služby, které jsou v zámku nabízeny. Přestavěny by měly být původní zámecké stáje. Jak ukázalo místní šetření, přestavba již začala (viz příloha č. 7).

Plocha přestavby **P4** na plochu občanské komerční vybavenosti. Přestavěny by měly být původní hospodářské objekty zámku na doplňkové ubytovací a stravovací prostory. Dle místního šetření zpracovatele DP zde zatím přestavba nezačala (viz příloha č.7).



Obr. č. 12: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Zastavitelná plocha **Z20** je určena pro bydlení individuální. Tato plocha je aktuálně součástí většího pozemku, který je využíván jako pole. Dle KN je vedena jako orná půda. Při využití této plochy je nutné respektovat trasu vodovodu. Zástavba je možná do 2 NP s podkrovím a zajištění obsluhy území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

Zastavitelná plocha **Z21** je vyhrazena pro bydlení individuální. Nachází se zde pozemek vedený v KN jako zahrada a pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem.

Podmínky pro využití jsou: zajištění obsluhy území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu, respektování trasy vodovodu a výšková hladina zástavby maximálně 2 NP s podkrovím.

Plocha **Z147** je vymezena jako plocha smíšená výrobní. Dle KN a místního šetření zpracovatele DP se zde nachází trvalý travní porost. Plocha je vyhrazena pro doplnění stávající lokality. Výstavba musí respektovat podmínky pro zachování obsluhy území, podmínky OP lesa a maximální výšku zástavby 2 NP.

Plocha **Z148** je určena jako plocha smíšená výrobní. Dle KN a místního šetření se zde nachází ostatní plocha, resp. neplodná půda. Plocha je určena pro doplnění stávající lokality. Jsou zde podmínky pro zachování obsluhy území, respektování podmínek OP lesa a maximální výše zástavby 2NP.

Pro veřejné prostranství byla vybrána plocha **Z216**.



Obr. č. 13: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha přestavby **P7** je vymezena k přestavbě na plochu pro tělovýchovu a sport. Jedná se o přestavbu výrobního areálu na sportovně rekreační plochu. Dle KN se jedná o dvě parcely, druh pozemku je uvedený v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha a neplodná půda.



Obr. č. 14: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha přestavby **P1**. Jedná se o přestavbu plochy výrobní na plochu pro rozvoj městského centra. Tyto pozemky jsou v majetku města Letovice. Jedná se o komplex starších fabrik, manipulačních ploch a skladů (fotka z místního šetření viz příloha č. 6).

Plocha přestavby **P9**. Jedná se o přestavbu plochy bydlení na obchodní středisko. Původně byla plocha užívána jako zemědělský pozemek. Dle místního šetření (příloha č. 9) se zde nachází travní porost a podle záznamu z KN je plocha již rozdělena na několik parcel.

Plocha zástavby **Z136**. Plocha občanské vybavenosti určená pro tělovýchovu a sport. Jedná se o plochy plánované pro rozšíření přilehlého tenisového areálu u řeky Svitavy. Výšková hladina zástavby max. 1 NP. Dle místního šetření (příloha č. 9) se zde nachází několik zahradních domků a parcely jsou využívány jako zahrady, což dokládají i informace z KN.

Plocha **Z155** je určena jako plocha smíšená výrobní. Tato plocha je vymezena pro rozšíření výrobní plochy mezi železnicí a řekou severně od centra města. Výšková hladina zástavby max. 2 NP.



Obr. č. 15: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Následující plochy jsou z velké části ovlivněny územní studií Hájek, kterou se většina nově vymezených ploch musí řídit. Fotodokumentace z místního šetření je v příloze č. 10.

Plocha přestavby **P5**. Jedná se o plochu občanské vybavenosti veřejné. V přestavbě by se měla změnit část plochy pro bydlení za občanskou vybavenost pro zajištění služeb v nově vzniklé lokalitě Hájek.

Změna **Z3** určuje tuto plochu pro bydlení hromadné. Podmínkami pro využití plochy je respektování územní studie Hájek, respektování podmínek ochranného pásma lesa, respektování podmínek ochrany krajinného rázu a výškovou hladinu zástavby do 2 NP s možností podkroví.

Změna **Z4** určuje tuto plochu pro bydlení hromadné. Podmínky pro využití této plochy jsou: respektování studie Hájek, respektování ochrany krajinného rázu s výškovou hladinou zástavby maximálně 2 NP s možností podkroví.

Změna způsobu využívání u ploch **Z12** až **Z19**. Nový způsob využití ploch je pro bydlení hromadné. Společné podmínky pro využití těchto území jsou: respektování územní studie Hájek, výšková hladina zástavby do 2 NP s možností podkroví. U plochy **Z12** je navíc nutné respektovat podmínky ochranného pásma lesa. Plochy **Z18** a **Z19** jsou také v blízkosti lesa, tudíž je nutné dodržovat jeho ochranné pásmo, navíc jsou v blízkosti vedení vysokého napětí, jehož pásmo je nutné také dodržovat. U plochy **Z19** musí být řešena stávající meliorace.

Plocha **Z124** je určena jako plocha občanské vybavenosti veřejné. Plocha je vymezena pro amfiteátr pod lokalitou Hájek. Podmínkou pro využití této plochy je také respektování ochranného pásma prostředí přilehlého hřbitova. Přípustná výška zástavby je do 2 NP.

Plochy **Z125** a **Z126** jsou určeny pro veřejnou občanskou vybavenost v lokalitě Hájek. Výšková hladina zástavby do 2 NP.

Plocha **Z127** je určena pro veřejnou občanskou vybavenost. Tato lokalita je navržena pro výstavbu rozhledy v lokalitě Hájek, lokalita nemá omezenou výšku zástavby. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa.

Plocha **Z128** je určena jako plocha občanské vybavenosti komerční. Vymezení plochy je pro zřízení obchodu a služeb u hřbitova. Podmínkou je také respektovat podmínky ochrany pásma prostředí hřbitova s výškou výstavby do 2 NP.

Plocha změny **Z129** je určena jako plocha pro bydlení individuální. V lokalitě bude rozšířeno bydlení v rodinných domech. Podmínkou využití území je také respektování ochranného pásma vedení vysokého napětí s výškou zástavby max. 2 NP s podkrovím. Fotodokumentace z místního šetření je v příloze č. 10.

Změna **Z134** určuje tuto plochu pro veřejnou vybavenost konkrétně veřejné pohřebiště. Tato plocha je určena pro zvětšení kapacity hřbitova. Výšková hladina zástavby je omezena na max. 1 NP.

Plocha změny **Z135** je určena jako plocha pro občanskou vybavenost – tělovýchovu a sport. Tato plocha je určena pro sportovní zařízení pod kopcem lokality Hájek. Při využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo lesa s výškovou hladinou zástavby nepřesahující obecnou výšku přilehlého lesa.

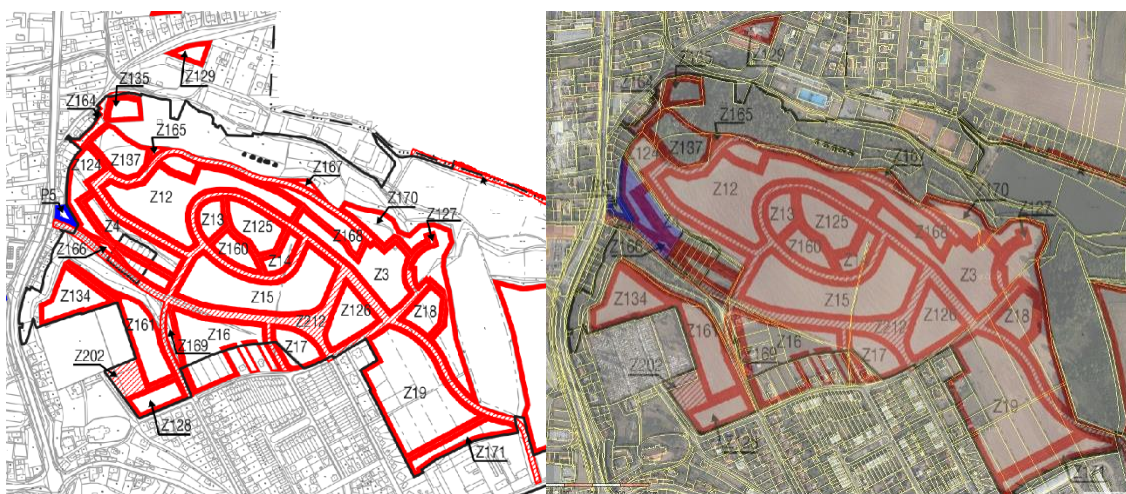
Určení využití plochy **Z137** je pro občanskou vybavenost s konkretizací na tělovýchovu a sport. Podmínkou zástavby je dodržení ochranného pásma lesa. Výšková hladina zástavby nebyla omezena. Jedná se o plochu bývalého lomu určenou k výstavbě amfiteátru.

Plochy **Z160** a **Z161** jsou vymezeny jako plochy sídelní zeleně s určením jako veřejná zeleň nebo park. Přičemž u plochy **Z16** se jedná o park u hřbitova.

Plochy změny s označením **Z164** až **Z172** jsou určeny jako plochy sídelní zeleně s konkretizací jako zeleň ostatní, izolační. Pro plochu **Z172** bude navíc zpracována i územní studie.

Plocha změny **Z202** je určena jako plocha dopravní infrastruktury – parkoviště. Jedná se o rozšíření parkoviště u hřbitova.

Z212 – Jedná se o změnu plochy na plochu veřejného prostranství.



Obr. č. 16: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha přestavby **P2** je plochou přestavby výrobní plochy na plochu pro bydlení v bytových domech. Dle místního šetření (příloha č. 6) na této ploše zatím nedošlo k žádným změnám a stojí zde výrobní haly.

Z11 – Plocha je po této změně určena pro bydlení rodinné individuální. Na ploše se nachází vedení vysokého napětí, které je třeba respektovat. Výška zástavby na této ploše jsou max. 2 NP s podkrovím. Místní šetření ukázalo, že zde zatím žádná výstavba neprobíhá (viz příloha č. 6).



Obr. č. 17: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha změny **Z8** je určena k bydlení rodinnému – individuálnímu. V podmínkách využití se ale s výstavbou rodinného domu nepočítá a mělo by se jednat pouze o zarovnání stávající plochy pro bydlení.

Plocha změny **Z9** se způsobem využití pro bydlení rodinné individuální je omezena vedením vysokého napětí. Výstavba na této ploše je omezena 2 NP s možností podkroví. Dle místního šetření je zde již postaveno několik rodinných domů a volných pozemků ubývá.

Změny **Z50a**, **Z50b** a **Z50c** mají vypracovanou samostatnou územní studii. Je zde navržený nový koridor TK2 pro překlad vedení vysokého napětí, který je při výstavbě nutné respektovat. Výškové omezení zástavby je na 2 NP s možností podkroví. Místním šetřením bylo zjištěno, že zde již stojí několik RD a další se staví. Tato oblast se tedy jeví jako možné budoucí místo pro několik desítek RD.

Plocha změny **Z151**. Plocha je změněna na plochu výroby a skladování s konkretizací na průmyslovou výrobu. Dle územního plánu by měla sloužit k rozšíření průmyslové zóny u Nádraží. Při výstavbě je třeba respektovat maximální výšku zástavby 15 m a respektovat nadzemní vedení vysokého napětí. Dle místního šetření autorem této diplomové práce jsou plochy využívány pro zemědělskou činnost. Tato plocha změny je v textové části ÚP pravděpodobně špatně zapsána či na výkresu základního členění území špatně graficky znázorněna. Tato chyba je podrobněji vysvětlena v analýze výsledků diplomové práce.

Plocha **Z152** je změněna na plochu dopravní infrastruktury – dopravní zařízení. Na ploše by měla vzniknout nová čerpací stanice. Je třeba respektovat podmínky ochranného pásma lesa. Výšková hladina zástavby maximálně 2 NP. Dle místního šetření zde stojí parkoviště a začalo se s výstavbou čerpací stanice (viz příloha č. 12).

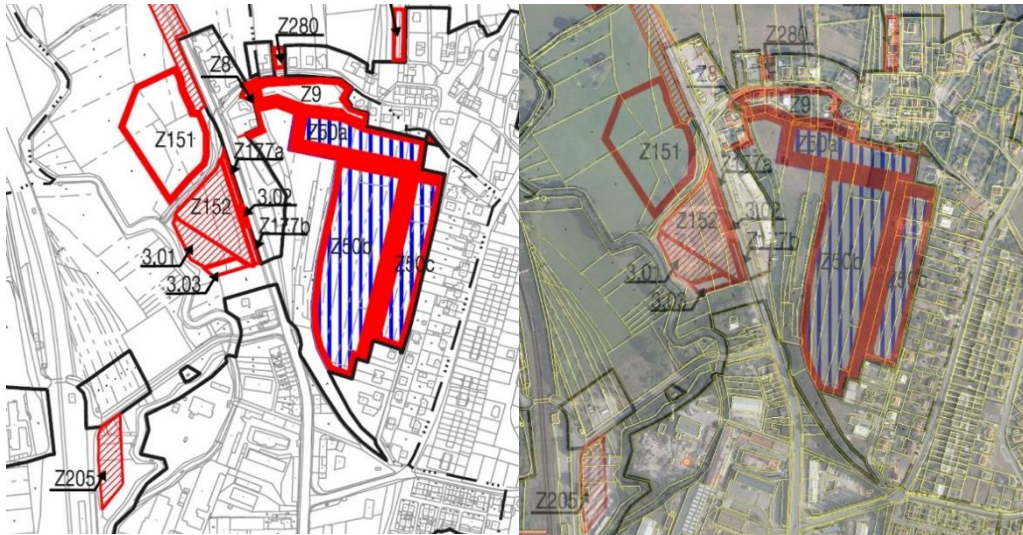
Plochy změny **Z177a** a **Z177b** jsou nyní vedeny jako plochy sídelní zeleně – zeleň ostatní a izolační. Tento pás zeleně mezi silnicí I/43 a plochou dopravního zařízení **Z152** má plnit funkci protihlukové ochrany pro budoucí čerpací stanici. Tyto plochy byly upraveny změnou č. 3 ÚP města Letovice. Dle místního šetření (příloha č. 12) se zde zatím nachází pouze travní porost.

Plocha změny **Z205** má nově způsob využití jako plocha dopravní infrastruktury – dopravní zařízení. V podmínkách využití je čerpací stanice pohonných hmot v průmyslové zóně naproti lokalitě Havírna. Tato plocha změny je v textové části ÚP pravděpodobně špatně zapsána či na výkresu základního členění území špatně graficky znázorněna. Tato chyba je podrobněji vysvětlena v analýze výsledku řešení. Fotka z místního šetření je v příloze č. 12.

Změna č. **Z280**. Jedná se o plochu bydlení – bydlení individuální. Dle podmínek pro využití území se jedná o dostavbu pro doplnění proluky ve stávající zástavbě. Dle místního šetření se na pozemku nachází větší stavba, ale dle KN by měl být pozemek ornou půdou. Na ortofoto mapě KN je tato stavba zřetelně vidět.

Změny **3.01**, **3.02** a **3.03** jsou změnami v ÚP obce Letovice, které byly zpracovány v květnu 2019. Jedná se o změny za účelem výstavby čerpací stanice. Fotodokumentace z místního šetření se nachází v příloze č. 12.

- **3.01** je plocha dopravní infrastruktury – parkoviště. Podmínky užití území jsou respektování ochranného pásma lesa, do skončení územního řízení musí být prokázáno nepřesáhnutí hygienických limitů hluku a případné protihlukové opatření, nakládat s dešťovými vodami dle platné legislativy a respektovat manipulační pásma vodních toků.
- **3.02** je plochou dopravní infrastruktury – silniční doprava. Podmínkou pro užití území je provedení připojení na silnici I/43 podle platných dopravních norem.
- **3.03** je plochou zeleně ostatní a izolační. Tato plocha má plnit funkci přirozeného vsakovacího území pro dešťové vody. Plocha se nachází mezi stávajícím lesíkem a nově projektovanými plochami čerpací stanice a parkoviště.



Obr. č. 18: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plochy **Z6** a **Z7**. Zde dochází ke změně na plochy bydlení – bydlení individuální. Jedná se o dostavbu lokality, ve které se nachází převážně rodinné domky. Dle místního šetření (příloha č. 11) se na většině pozemků nachází stavba RD. Některé stavby ještě nejsou zanesené v KN. V těchto plochách je nutné dodržet hladinu zástavby do 2 NP s možností podkrovní.

Změnou **Z150** je plocha určena jako plocha výrobní a skladovací pro průmyslovou výrobu. Plocha je určena pro rozšíření průmyslové zóny U Nádraží. Na ploše je nutné respektovat ochranné pásmo vedení vysokého napětí a výškovou hladinu zástavby do 15 m.

Změna **Z200** zasahuje území místní části Letovice a také místní část Slatinka. Jedná se o plochu dopravní infrastruktury – silniční dopravu. V rámci změn dojde k úpravě silnice I/43.



Obr. č. 19: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plochy **Z46** a **Z47** jsou určeny ÚP jako plochy bydlení pro bydlení individuální. Plochy se nacházejí v ochranném pásmu lesa a výšková hladina zástavby zde byla stanovena na maximálně 1 NP s možností podkroví.

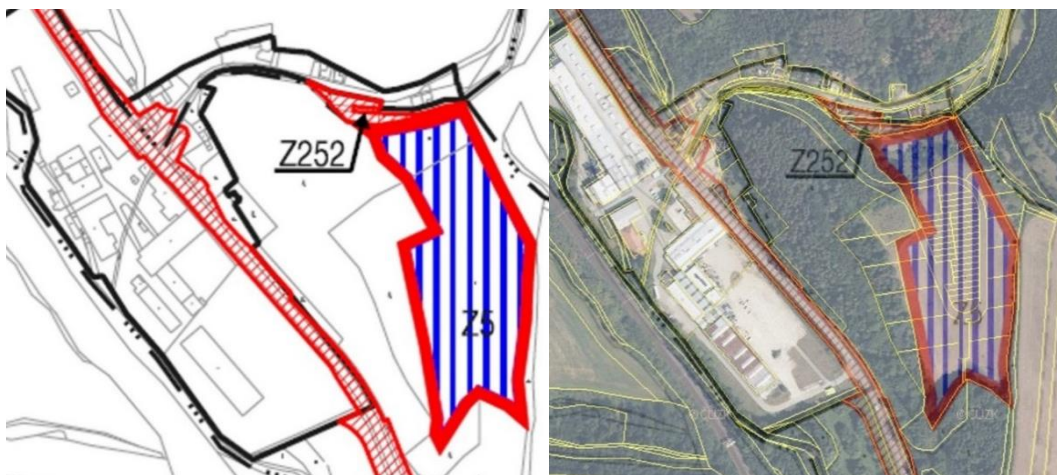


Obr. č. 20: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha **Z5** byla určena jako plocha pro bydlení individuální. Pro tuto plochu byla zpracována samostatná územní studie. Částečně je tato plocha vidět na fotografii v příloze č. 11.

Plocha **Z252** byla určena jako plocha veřejného prostranství bez dalších podmínek. Dle místního šetření se jedná o plochu okolo Čhlumského potoku. Podle záznamu v KN se zde nachází především parcely s druhem pozemku uváděným jako orná půda, trvalý travní porost či lesní

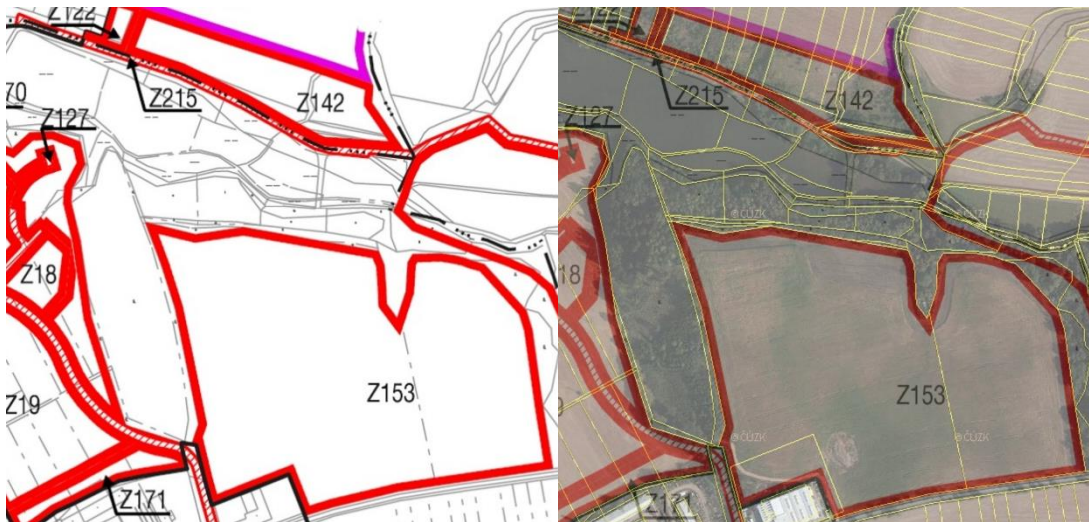
porost. Jak je vidět na fotodokumentaci z místního šetření v příloze č. 11, je zde stavěna nová silnice k vznikající vilové čtvrti. Je zde také vybudován nový most pro automobily a svah nad novou silnicí byl zpevněn gabionovými koši.



Obr. č. 21: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha **Z153** je určena pro novou část průmyslové zóny Letovice – východ. Způsob využití této plochy je pro výrobu a skladování – průmyslovou výrobu. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa, podmínky chráněného ložiskového území s výškovou hladinou zástavby do 15 m.

Plocha **Z215** je vymezena jako plocha veřejného prostranství. Jedná se o komunikaci vedoucí podél Letovického rybníka.

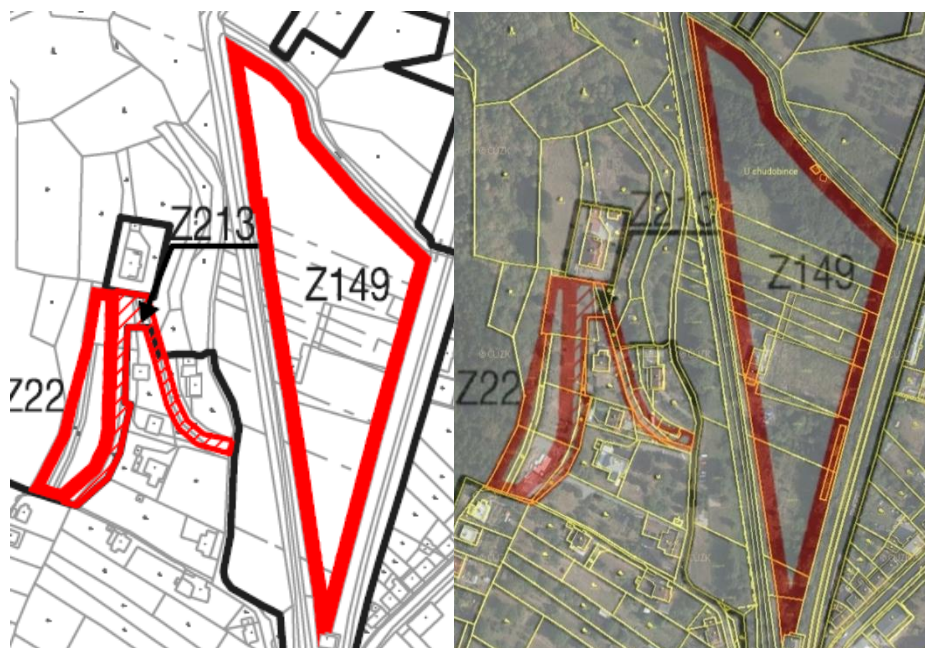


Obr. č. 22: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Plocha **Z22** je určena pro plochy bydlení individuálního rodinného. Při využití je nutné dodržet podmínky ochranného pásma lesa a výšku zástavby do 1 NP s možností podkrovní. Místním šetřením bylo zjištěno, že se zde nachází jedna rozestavěná stavba a místo pro další 3 rodinné domy.

Plocha **Z213** je určena jako plocha veřejného prostranství bez dalších požadavků na využití. Pravá část této plochy je dle KN druhem pozemku – ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda v majetku města Letovice. Podle místního šetření se však jedná o příjezdovou komunikaci s asfaltovým povrchem vedoucí k několika rodinným domům. Levá část této plochy je využívána převážně jako orná půda v soukromém vlastnictví fyzických osob. Dle rozparcelování v KN se zde jeví možný budoucí vznik příjezdové komunikace k budoucím stavbám.

Plocha **Z149** je určena jako plocha smíšená výrobní. V podmínkách využití území je uvedeno určení pro zahrádkářství, OBI market, služby zahrádkářům a podobné. Nutné je také respektovat ochranná pásma dráhy, vodovodu a lesa. Výšková hladina zástavby je do 2 NP.



Obr. č. 23: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

8.3.1 Zhotovitel územního plánu

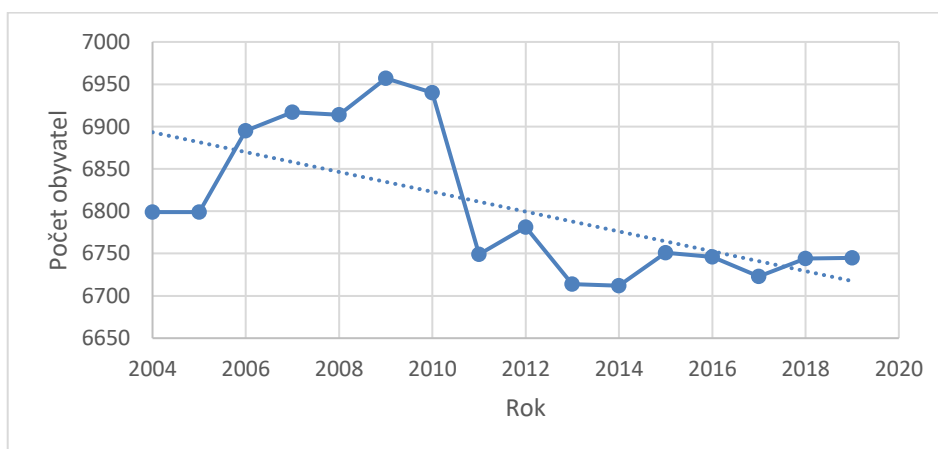
Zhotovitelem územního plánu pro Letovice je Urbanistické středisko Brno spol. s r. o. Hlavní projektantkou je Ing. Arch. Alena Palacká. Tato firma pro obec Letovice zhotovila i předešlý územní plán z roku 2011.

9 ROZVOJOVÉ MOŽNOSTI OBCE

Rozvojové možnosti obce jsou z velké části závislé na její velikosti a z toho vyplývajících funkcí. Primární funkce obce je obytná, pracovní a obslužná, vyplývající z funkce obce jakožto sídelního útvaru. Hodnoty jednotlivých funkcí jsou závislé na pozici obce v sídelním systému. Pro malé obce je přední funkce obytná. S růstem velikosti obce roste i různorodost sídelních funkcí. V České republice má přibližně 78 % obcí méně než 1 000 obyvatel. Je zde tedy specifická sídelní struktura s vysokým počtem malých obcí. (Binek, 2010, s 8)

9.1 DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA LETOVIC

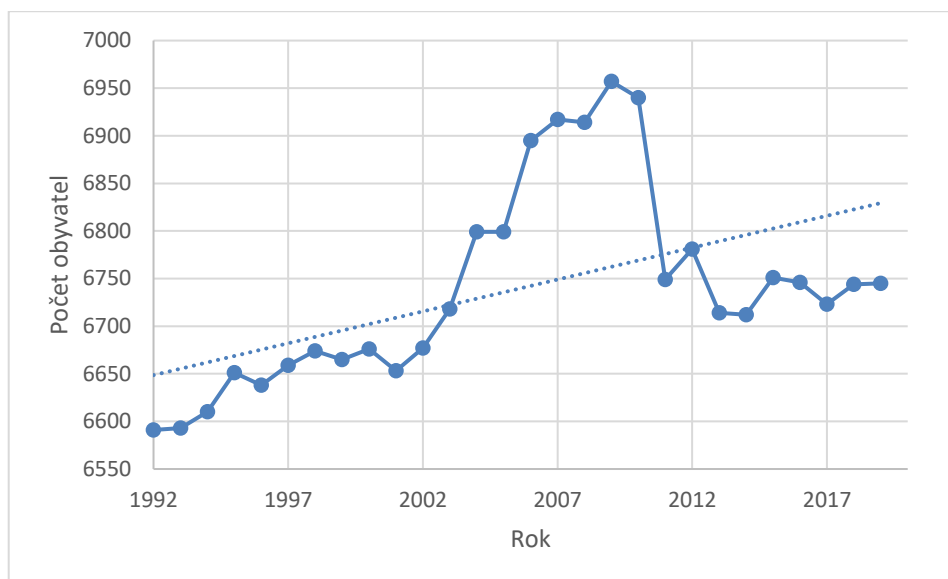
Trend vývoje počtu obyvatel Letovic v posledních 15 letech je zobrazen na grafu č. 3. Počet obyvatel dle Českého statistického úřadu se v letech 2004–2019 pohyboval v rozmezí 6 712 až 6 957. Od roku 2004 do roku 2010 měl počet obyvatel spíše stoupající tendenci. V roce 2010/2011 došlo k zvratu a Letovicím ubylo přibližně 100 obyvatel. V dalších letech (2011–2019) počet obyvatel spíše stagnoval a pohyboval se s výsledným úbytkem 4 obyvatel za toto časové období. Lze říct, že tendence počtu obyvatel v tomhle časovém období je klesající a dochází k úbytku obyvatel.



Graf č. 3: Počet obyvatel Letovic v letech 2004 až 2019 (Zdroj: vlastní zpracování dle MLO 2004–2019 dostupné online na www.czso.cz)

Na delší časové ose, která začíná rokem 1992 a pokračuje do roku 2019, je zřejmé, že v tomto delším časovém období je aktuální počet obyvatel vyšší, než býval. Nárůst obyvatel, který začal v roce 2001 a trval do roku 2009, byl značný. Následoval i podobně velký sestup počtu obyvatel, a to od roku 2009 do roku 2011. Úbytek počtu obyvatel v roce 2011 byl v tomto časovém období rekordní, obyvatel tehdy ubylo 191. Naopak největší nárůst byl v roce 2004 o 81 obyvatel a v roce 2006 o 96 obyvatel. Následně se křivka ustálila a jako by pokračovala v mírné růstové

tendenci, tak jak tomu bylo před rokem 2003. Lze tedy říct, že v tomto časovém období je přírůstek 5,5 nového obyvatele ročně.



Graf č. 4: Počet obyvatel Letovic 1992 až 2019 (Zdroj: vlastní zpracování dle www.czso.cz [18. 3. 2020])

Dle podrobnějších dat z Regionálního informačního systému je patrné, že za rok 2017 došlo v této obci k malému přírůstku obyvatel. Přibližnou polovinu přírůstku obyvatel tvořila migrace, druhou polovinou je pak přirozený přírůstek. Hodnoty jsou názorně zobrazeny v tabulce č. 3.

Tab. č. 3: Přírůstek a úbytek počtu obyvatel Letovic za rok 2017 (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [18. 3. 2020])

	Přírůstek obyvatelstva			Saldo migrace			Přírůstek/ úbytek
	Živě narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Saldo migrace	
Celkem	98	88	10	143	132	11	21
Muži	48	36	12	69	65	4	16
Ženy	50	52	-2	74	67	7	5

9.1.1 Nezaměstnanost

Dle Českého statistického úřadu ve 4. čtvrtletí roku 2019 byla obecná míra nezaměstnanosti v České republice 2,0 %. V Letovicích bylo evidováno v roce 2019 celkem 6 475 obyvatel s trvalým pobytem, z nichž je 182 osob nezaměstnaných. Nezaměstnanost v obci je dle Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen MPSV) 3,8 %, což je skoro dvojnásobná hodnota oproti celorepublikovému průměru. Dle MPSV bylo v lednu 2020 v Letovicích nabízeno celkem 118 volných pracovních míst.

Tab. č. 4: Nezaměstnanost v obci Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [22. 01. 2020])

	Uchazeči o práci	OZP	Do 18 let	18-24 let	50 let a více	Absolventi	Základní st. vzdělání	Vyučení	S maturitou
Muži	97	17	0	9	42	2	14	49	25
Ženy	85	24	0	8	42	3	11	45	19
Celkem	182	41	0	17	84	5	25	94	44

9.2 BYDLENÍ

V Letovicích vznikají či jsou zamýšleny 3 větší developerské projekty, které mají rozšířit možnosti bydlení.

9.2.1 Developerský projekt u ulice Komenského

Řešená plocha pro výstavbu bytových domů a doplňkových staveb má plochu nepravidelného obdélníku s délkami stran přibližně 300 m x 400 m. Celková výměra pozemku je přibližně 10,6 ha.

Dle územní studie ul. Komenského jsou v této lokalitě pro bydlení rodinné navrhovány bytové domy, řadové domy a volně stojící domy.

Tab. č. 5: Přehled o stavbách v lokalitě u ulice Komenského. (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kt-arch.eu [17. 3. 2020])

	Podlaží	Počet	Domácností	Osob
Bytový dům	4NP	24	200 až 250	560 až 700
Řadový dům	2NP	16	16	45
Volně stojící dům	2NP	28	28	78
Celkem		68	244 až 294	683 až 823

Ve studii je uvažováno s obsazeností 2,8 osoby na jeden byt či dům. Studie se tak dostává na celkový počet nových nemovitostí pro 683 až 823 osob.



Obr. č. 24: Vizualizace plánované zástavby u ulice Komenského. (Zdroj: www.kt-arch.eu)

Tyto plochy byly změněny územním plánem. Plochy jsou vedeny pod identifikátory **Z1**, **Z2**, **Z3** a **Z180**. Jsou určeny jako zastavitelné a podmínky pro jejich zastavění určuje územní studie. Aktuálně v těchto místech probíhá výstavba prvních čtyř bytových domů v severovýchodní části plochy.

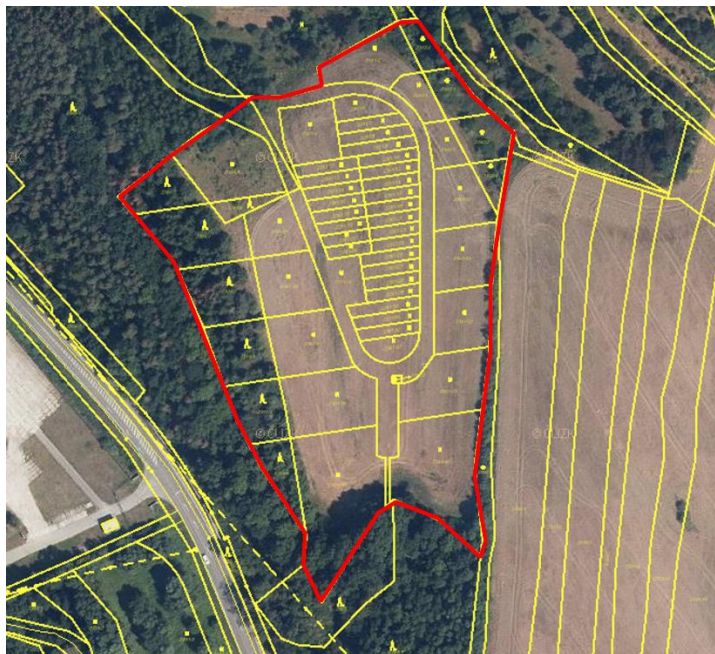
Nabídka bytů v prvních čtyřech bytových domech ve výstavbě je již k dispozici a zájemci o bydlení si mohou byty koupit. Jedná se o dvojice bytových domů, které jsou na sebe jednou stěnou přilehlé. Označení první dvojice bytových domů uvádí developer jako A a B, druhé dvojice jako C a D.

Tab. č. 6: Počet prodaných a volných bytů ve stavěných bytových domech (Zdroj: vlastní zpracování dle www.rezidencezlatapole.cz [23. 4. 2020])

Bytový dům A, B	Volných	Prodaných	Celkem
1. NP	7	3	10
2. NP	10	2	12
3. NP	10	2	12
4. NP	7	1	8
Bytový dům C, D	Volných	Prodaných	Celkem
1. NP	7	3	10
2. NP	7	5	12
3. NP	10	2	12
4. NP	6	2	8
Celkem	64	20	84

9.2.2 Developerský projekt u ulice Údolní

V severní části města Letovice probíhá výstavba 51 rodinných domů na „zelené louce“. Plochy pro výstavbu jsou upraveny v územním plánu města Letovice jako plochy zastavitelné, kde podmínky pro využití určuje územní studie. Tato plocha je v územním plánu vyznačena jako **Z5**, má velikost přibližně 3 ha a je z velké části obehána lesem, z jedné strany polem.

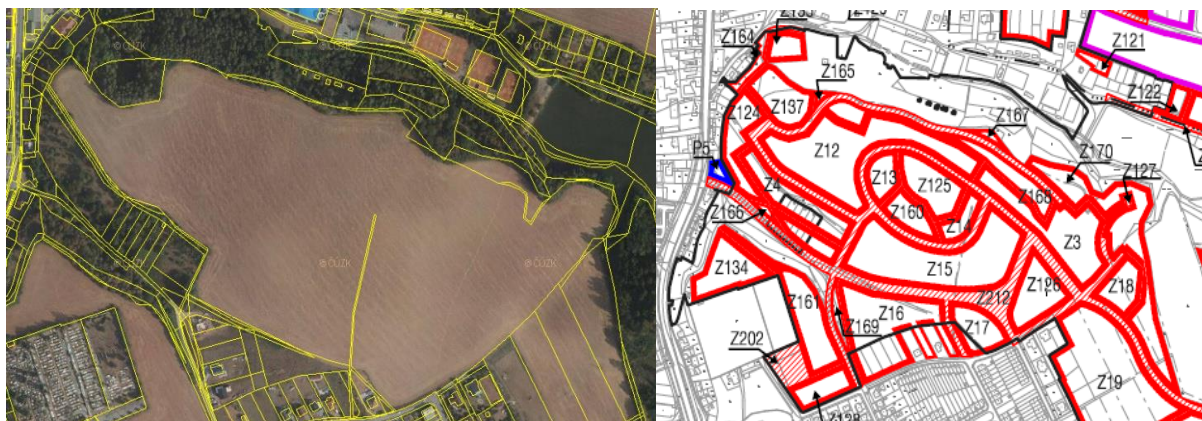


Obr. č. 25: Výřez z katastrální mapy – červeně je vyznačeno místo výstavby (Zdroj: www.cuzk.cz [1. 5. 2020])

Aktuálně k 1. 5. 2020 dle stránek developera není žádný z domů prodáný. Několik domů je pouze rezervovaných. Spočítáme-li přibližný počet osob, které by mohly v budoucnu obsadit tyto domy za předpokladu obsazenosti 2,8 osoby na dům, dostaneme celkem 153 osob.

9.2.3 Lokalita Hájek

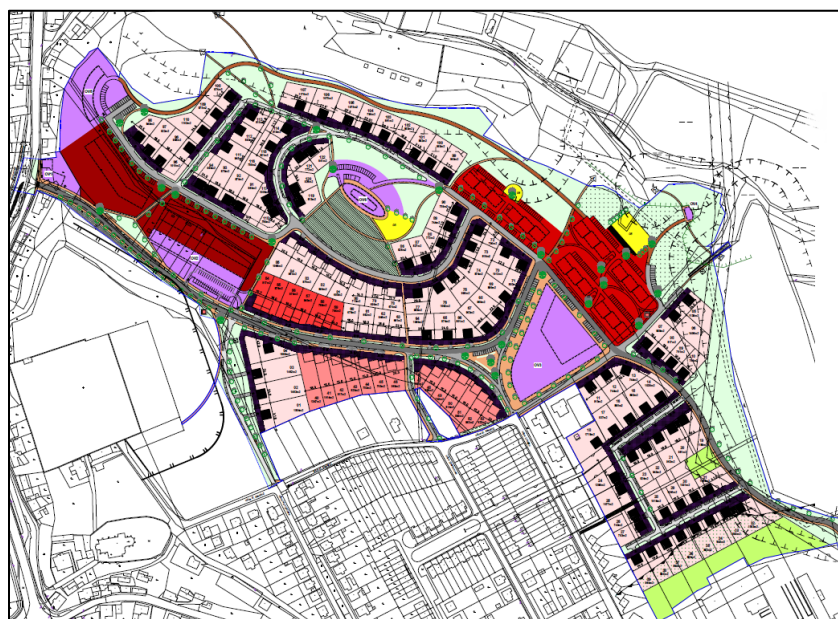
Tato lokalita je prozatím bez zásahu. Dle náhledu do katastru nebyla plocha zatím ani rozčleněna na jednotlivé parcely. To stejné vyplynulo i z provedeného místního šetření v dané lokalitě.



Obr. č. 26: Výřez z katastrální mapy a změny v ÚP Letovice (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])

Územní studie Hájek nebyla zveřejněna a bylo nutné si tuto studii vyžádat na stavebním úřadě města Letovice. O studii bylo požádáno prostřednictvím e-mailové komunikace směřované na obor výstavby a životního prostředí. Podklady k studii Hájek byly následně poskytnuty úřadem za účelem vypracování této diplomové práce.

Dle těchto podkladů se studie začala plánovat v roce 2008. V roce 2009 byla kompletně vypracována.



Obr. č. 27: Konkrétní návrh rozparcelování řešeného území (Zdroj: Letovice – územní studie u Hájků II)

Ve studii je počítáno s přibližně 120 rodinnými domy pro individuální bydlení, 18 domy pro hromadné bydlení a dvěma většími terasovými domy pro hromadné bydlení.

V oblasti by se také měly nacházet 3 komerční zařízení určené pro obchod a služby, společenské (klubové) zařízení, společenské zařízení v rámci amfiteátru a také komerční zařízení s vyhlídkou na centrum města určené například pro restauraci či posilovnu.

Jsou zde také vyhrazeny 3 plochy pro rekreaci a sport. V lokalitě by také měla vzniknout cyklostezka a řada pěších tras.

9.3 VYHODNOCENÍ SITUACE S BYDLENÍM

Jak vyplynulo z předešlé demografické analýzy obce Letovice, tak za období v letech 1992 až 2019 přibylo průměrně v obci 5,5 obyvatele ročně. První developerský projekt u ulice Komenského, který je aktuálně ve výstavbě, předpokládá vytvoření bydlení pro 683 až 823 osob. Druhý developerský projekt, který je aktuálně již ve výstavbě, předpokládá vytvoření bydlení pro přibližně 153 osob. Za předpokladu, že u prvního developerského projektu bude přibližná hodnota určená průměrem dvou avizovaných hodnot, bude se jednat o počet 753 osob. Oba developerské projekty tedy budou mít kapacitu přibližně 906 osob.

Za předpokladu, že tempo růstu počtu obyvatel v městě Letovice bude stejné jako doposud, by tyto dva dokončené developerské projekty v předpokládaném rozsahu pokryly poptávku po bydlení na dalších necelých 165 let.

Developeři zřejmě vsází na poměrně dobrou dostupnost města Letovice jak automobilovou, tak i vlakovou dopravou. Přibližná doba dojíždění do města Brna je kolem 45 minut jak vlakem, tak i autem. Také by tyto nové byty a rodinné domy mohly přilákat zájemce z okolních malých obcí. Tyto dvě možnosti by byly v souladu s aktuálním trendem v České republice, kdy malé obce špatně dopravně dostupné a vzdálenější od větších měst přicházejí vlivem migrace o své obyvatele. Okolo velkých měst, jako je Praha či Brno, jsou naopak menší i větší obce vyhledávány zájemci o bydlení, kterým jde především o dobrou dopravní dostupnost do blízkého velkého města. Dobrá dostupnost a okolní příroda jsou jedním z hlavních důvodů migrace obyvatel z malých obcí nebo naopak velkých měst.

Pokud by se tyto dva developerské projekty podařilo dokončit a plně obsadit během následujících 20 let, znamenalo by to zvýšení průměrného ročního přírůstku obyvatel v těchto letech na přibližně 45 osob ročně. Jelikož se jedná o přibližný osminásobek aktuálního průměrného růstu obyvatelstva na řešeném časovém úseku, zcela jistě by byl tento počet znát na ekonomické

situaci v obci. Lze předpokládat, že by tito nově příchozí obyvatelé pozitivně ovlivnili místní ekonomiku a podpořili růst města. Mohlo by dojít k rozšíření nabídky obchodů a služeb.

Pro další možnost výstavby staveb pro bydlení bude sloužit lokalita Hájek, která by měla pokrýt i případný zvýšený zájem o bydlení v tomto městě.

9.4 OBCHOD, VÝROBA A SLUŽBY

Obec Letovice má strategické umístění na silnici první třídy č. I/43. Je dobře dostupná pro osobní i nákladní dopravu. Hlavní tah mezi Brnem a Svitavami zajišťuje velmi dobrou a pohodlnou dopravní dostupnost i pro kamiony. Příležitostí pro obec mohou být firmy, které využívají nákladní dopravu.

Obec nemá vhodné plochy pro velké skladovací haly či rozsáhlé výrobní podniky. Terén v okolí obce je poměrně kopcovitý a z velké části je zalesněn. Pro skladovací haly a velké výrobní podniky jsou vhodnější rovné terény, které není potřeba tolik upravovat. V Letovicích takové pozemky nejsou nebo by nebylo vhodné je použít. U těchto pozemků by muselo dojít k rozsáhlým úpravám terénu, což by bylo značně neefektivní a nákladné.

V návrhové části této práce byla vybrána jedna plocha, která by mohla sloužit pro středně velkou firmu využívající mimo jiné i nákladní dopravu. Navrhovaná změna je více popsána v kapitole č. 10.

9.5 NOVÁ SILNICE BRNO – SVITAVY

Jedná se o dlouho projednávaný projekt, který se začal navrhovat již za II. světové války, ale nikdy nebyl dokončen. Dálnice měla spojovat rakouské město Vídeň s polským městem Vratislav. Dnes je známa především jako „Hitlerova dálnice“ nebo D43. Od projektu bylo upuštěno v roce 1942 a od té doby je rozestavěná a nedokončená. Rozestavěnost spočívá zejména v několika vybudovaných mostech a části náspu, po kterém měla dálnice vést. Dálnice by dle původních plánů vedla jen 8 km od města Letovice.

Nový projekt vybíral z možností postavení dálnice nebo silnice první třídy. V roce 2019 se jihomoravští zastupitelé rozhodli pro silnici první třídy. Tato varianta byla zvolena zejména pro větší počet ostřejších zatáček a mimoúrovňových křižovatek. Na silnici první třídy je také omezená rychlost, takže by měla být v porovnání s dálnicí méně hlučná. Začátek výstavby podle Ředitelství

silnic a dálnic je plánovaný na rok 2025 a plánované uvedení do provozu na rok 2031. Dle územní studie by se mělo jednat o čtyřproudou silnici.



Obr. č. 28: Výřez plánované rychlostí silnice R43 v úseku kolem obce Letovice (Zdroj: www.rsd.cz [18. 3. 2020])

Změny, které jsou nejčastěji probírány, se z velké části týkají především Brna a blízkého okolí. Nově navržené dopravní řešení by mělo v Černé Hoře umožnit napojení na původní projekt D43 a využít tak rozestavěnou dálnici z II. světové války. Vzdálenost od zamýšlené rychlostní silnice by tedy měla zůstat stejná jako u původního plánu, tedy přibližně 8 km.

9.5.1 Budoucí dopady v případě dokončení

V případě realizace této (nové) silnice by došlo k pozitivním i negativním vlivům, které by Letovice pravděpodobně ovlivnily. Při současné situaci prochází hlavní silnice I/43 v podstatě centrem města, a tak značně ovlivňuje celé město, ať už pozitivně či negativně.

Možné **pozitivní** dopady zejména z důvodu úbytku dopravy:

- bezpečnější město,
- zlepšení kvality vzduchu,
- zlepšení kvality půdy v okolí silnice,
- menší hluk od automobilů,
- lepší dopravní dostupnost.

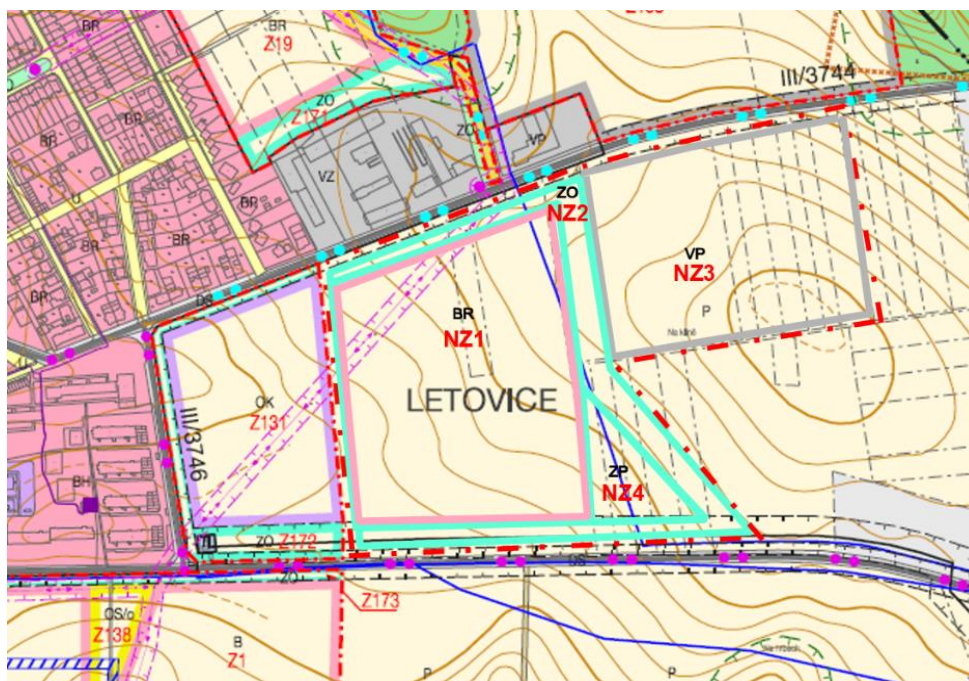
Možné **negativní** následky zejména z důvodu úbytku dopravy:

- méně potencionálních zákazníků pro místní podnikatele,
- nebude již tak dopravně zajímavé.

10 NAVRŽENÉ ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU

10.1 ROZVOJ LOKALITY LETOVICE – VÝCHOD

Pro budoucí rozvoj města Letovice by mohla posloužit plocha ve východní části města, která je aktuálně využívána pro zemědělství. Plocha se nachází u ulice Albína Krejčího. Na navrhované plochy navazuje změna z územního plánu označená jako **Z131** s účelem využití jako komerční plocha.



Obr. č. 29: Navržené změny v ÚP města Letovice (Zdroj: vlastní zpracování, podklad: ÚP města Letovice – koordinační výkres)

V této lokalitě je navrhována změna plochy **ZN1** na plochu bydlení rodinného, a to za podmínek uvedených v tabulce č. 7. Plocha **NZ2** by byla změněna na plochu zeleně ostatní – izolační. Tato zeleň by měla zejména oddělit zástavbu od silnic, které ji obklopují, a také od plochy **NZ3**, která by byla určena pro průmyslovou výrobu. Plocha **NZ4** by byla určena jako veřejná zeleň, resp. park, pro odpočinek okolních obyvatel.

Tab. č. 7: Navržené změny v ÚP Letovice – východ (Zdroj: vlastní zpracování)

Označení plochy	Katastrální území	Způsob využití plochy	Podmínky pro využití území
ZN1	Letovice	BR	Zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu.
			Respektovat podmínky OP nadzemního vedení VN.
			Výšková hladina zástavby max. 2 NP s možností podkrovní.
ZN2	Letovice	ZO	Zeleň ostatní a izolační.
ZN3	Letovice	VP	Plocha je určena pro rozšíření PZ Letovice – východ.
			Zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu.
			Výšková hladina zástavby max. 15 m.
ZN4	Letovice	ZP	Veřejná zeleň, parky.

Tyto změny by mohly být potřeba za předpokladu, že se dosavadní bytové jednotky, které jsou zamýšleny v aktuálním územním plánu, prodají rychleji, než je uvažováno v analytické části diplomové práce. Zvýšený příliv nových obyvatel by mohl do pár let navýšit požadavky na další bydlení a také by vytvořil nabídku pracovní síly. Tyto plochy počítají jak s bydlením rodinným, tak i s místem pro průmyslovou výrobu, které by mohlo přilákat další investory do této lokality. Investor by mohl vytvořit pracovní místa a pokrýt částečně poptávku po práci.



Obr. č. 30: Vizualizace řešené oblasti – pohled od jihozápadu (Zdroj: Vlastní zpracování, Podkladní snímek: www.mapy.cz)

Pohled na řešenou plochu z ptáčích perspektivy je vidět na obr. č. 31. Zpracovaná vizualizace byla vložena v černobílé formě na podklad z leteckého snímku. V levé části je navrhovaná nově vzniklá čtvrť tvořena výhradně z rodinných domů o velikosti maximálně 2 NP s obytným

podkrovím. Park s veřejnou zelení o tvaru trojúhelníku je situován v jihovýchodní části řešené plochy. Ve východní části je vymezena plocha pro průmyslovou výrobu.



Obr. č. 31: Vizualizace řešené oblasti (Zdroj: Vlastní zpracování, Podkladní snímek:

www.mapy.cz)

Plochy bydlení a plochy pro průmyslovou výrobu jsou od sebe odděleny izolační zelení. Stejně tak jsou obytné plochy oddělené od přilehlých komunikací a plánovaného komerčního objektu.

10.2 ROZVOJ CENTRA MĚSTA

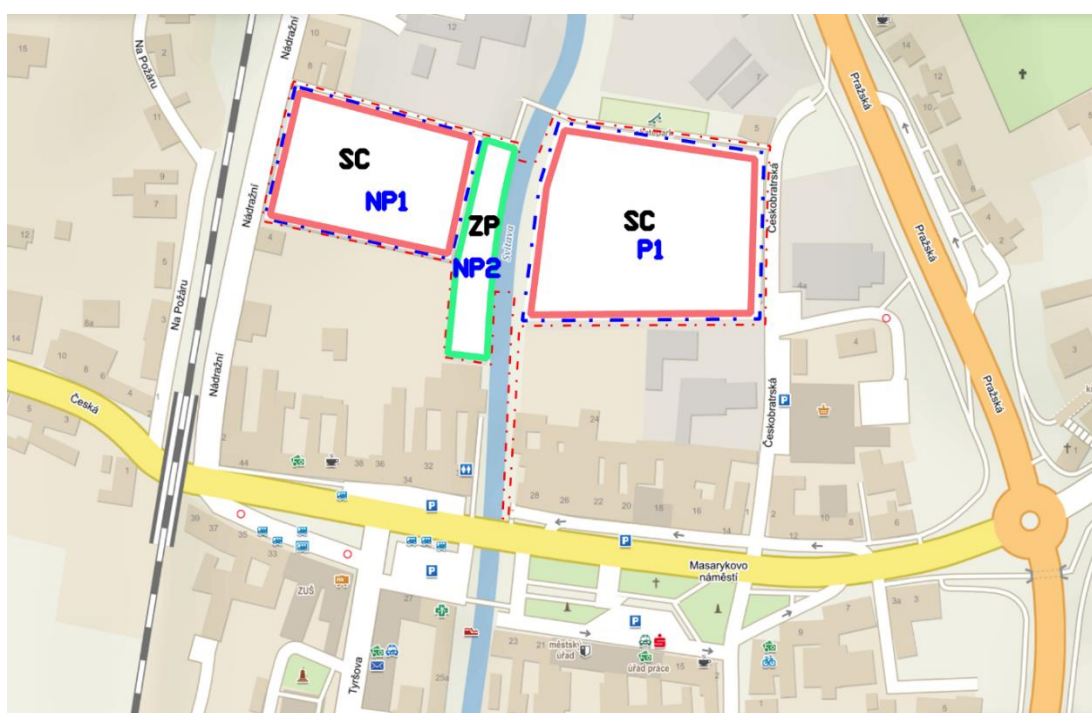
Za centrum města Letovice lze považovat Masarykovo náměstí. Náměstí se rozprostírá od železničního mostu vedoucího přes ulici Česká až téměř ke kruhovému objezdu, který leží na silnici I/43. Náměstím také protéká řeka Svitava, která má na jejím břehu poměrně nově vybudované veřejné odpočinkové místo.

S rozvojem centra města je počítáno i v územním plánu. Dle plochy přestavby označené **P1** by mělo dojít k přestavbě výrobních ploch na plochu pro rozvoj centra města. Tato plocha je vyznačená na obrázku č. 32.

Tab. č. 8: Navržené změny v ÚP Letovice – centrum (Zdroj: vlastní zpracování)

Označení plochy	Katastrální území	Způsob využití plochy	Podmínky pro využití území
NP1	Letovice	BR	Zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu.
			Přestavba plochy výrobní na plochu pro rozvoj centra města.
NP2	Letovice	ZO	Veřejná zeleň, parky.

K této ploše přestavby, bylo navrženo rozšíření. Řešená oblast je na obr. č. 32 vyznačená červenou čerchovanou čarou. Vizí tohoto návrhu je přestavba dalších výrobních ploch na plochy rozšíření centra města a také plochy veřejné zeleně. Došlo by k přestavbě výrobní plochy označené jako **NP1** na pravém břehu řeky Svitavy na plochu veřejné zeleně – parku. Dále by zbylá část plochy výrobní **NP1** byla přestavěna na plochu pro rozšíření centra města, řešená plocha se nachází mezi ulicí Nádražní a řešenou plochou přestavby **NP2**.



Obr. č. 32: Navržené plochy pro rozšíření centra města (Zdroj: vlastní zpracování červeně vyznačené oblasti, mapový podklad: www.mapy.cz)

Přibližný návrh, jak by mohl finální stav vypadat, je vyobrazen na obrázku č. 33. V levé části na ploše **NP1** by se nacházelo menší náměstí umožňující příjezd automobilů s možností parkování na veřejném parkovišti. Na tomto náměstí by mohly být provozovány zejména služby v přízemních

patrech. Vyšší patra by mohla být využita jako kancelářské prostory. Náměstí počítá se zelení, která by tvořila jeho okrasný prvek a sloužila také k odpočinku.

Z východní strany náměstí by navazovala plocha **NP2**. Tato plocha by byla řešena jako veřejná zeleň – park. Parkem protéká řeka Svitava a její břeh by byl upraven pro snadný přístup k řece. Pro propojení obou břehů by sloužily dva pěší mosty s výhledem na koryto řeky.

Návrh řešení plochy přestavby **P1**, která je již zanesena v územním plánu, by byla dle vizualizace zejména klidová zóna, umístěná v jejím středu. Okolní budovy by sloužily zejména jako komerční prostory. V přízemí těchto budov by měly být služby pro veřejnost jako jsou například restaurace, kavárny či kadeřnictví.

V centrální části plochy **P1** by mohl vzniknout místní farmářský trh pro lokální výrobce z okolí. Takovýto trh město nemá, i když je zde řada chovatelů, farmářů a výrobců lokálních produktů. Tyto trhy by také mohly do centra města přitáhnout návštěvníky z okolních obcí a příjemně oživit tuto část města.



Obr. č. 33: Návrh na rozšíření centra města (Zdroj: vlastní zpracování červeně vyznačené oblasti, mapový podklad: www.mapy.cz)

Pro propojení těchto nově vzniklých ploch s Masarykovým náměstím by sloužil dřevěný visutý chodník vedoucí nad pravým břehem řeky Svitavy. Stavebně technické řešení chodníku je z důvodu, aby se nemusel zbourat jeden z domů na levém nebo pravém břehu řeky. Tyto domy

mají svoji historickou hodnotu a jejich odstranění by tak nebylo žádoucí. Visutý chodník by sloužil pouze pro pěší a cyklisty.

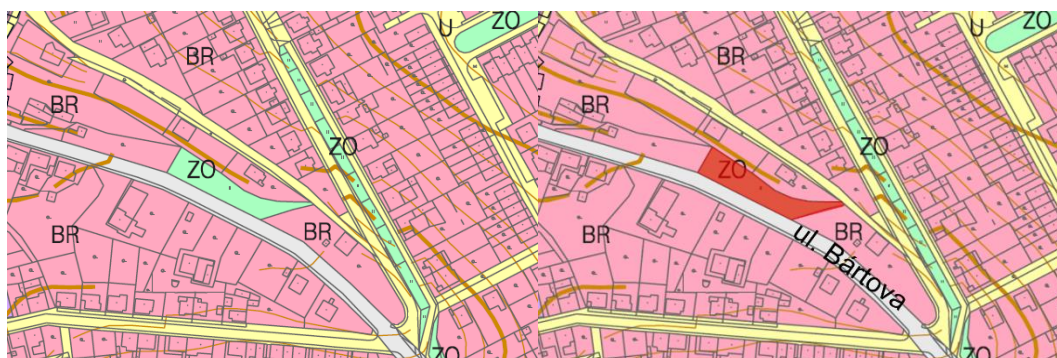


Obr. č. 34: Aktuální stav (Zdroj: www.mapy.cz [10.5.2020])

10.3 DOSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ

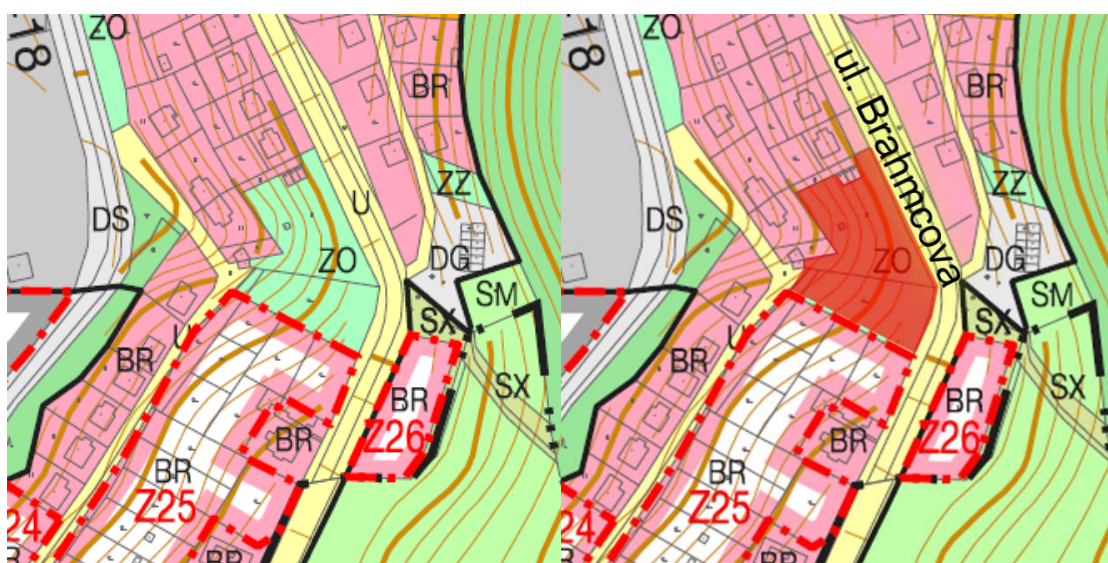
V městě Letovice se nachází několik nevyužívaných větších pozemků, které jsou v zastavěné oblasti. Prozatím jsou tyto plochy vedeny jako plochy zeleně ostatní. V případě, že by na těchto plochách někdo měl v budoucnu zájem stavět, bylo by možné tyto plochy převést na plochy pro bydlení rodinné. Došlo by tak k urbanistickému scelení jednotlivých lokalit.

První plocha pro takovou změnu se nachází u ulice Bártova. Dle místního šetření provedeného autorem práce je tento pozemek využíván jako zahrada s několika ovocnými stromy. Navrhovaná změna plochy zeleně – ostatní na plochu bydlení individuálního – rodinného. Navrhovaná plocha je označena červeně na obrázku č. 35.



Obr. č. 35: Původní stav vlevo, stav po úpravě vpravo (Zdroj: Územní plán Letovice doplněno: vyznačení plochy a název ulice)

Další plochou pro možné dostavění 2 až 3 rodinných domů je plocha u ulice Brahmцова. Dle katastru nemovitostí se jedná o dvě parcely. Jedna je vedená jako zahrada a druhá jako trvalý travní porost. Obě tyto parcely jsou v majetku města Letovice. Místním šetřením v této lokalitě bylo zjištěno, že tyto plochy jsou zarostlé větším smíšeným porostem a asi desítkou vzrostlých převážně listnatých stromů. Plocha vypadá neudržovaně. Terén v tomto místě je značně svažité směrem dolů od ulice Brahmцова. Na straně plochy, která přiléhá k této ulici, je vedení vysokého napětí. V případě využití těchto pozemků pro stavbu rodinných domů by bylo vhodné terasové řešení objektů. Plocha je vyznačena červeně na obrázku č. 36 v pravé části. Levá část obrázku zobrazuje původní stav.



Obr. č. 36: Původní stav vlevo, stav po úpravě vpravo (Zdroj: Územní plán Letovice doplněno: vyznačení plochy a název ulice)

10.4 NALEZENÉ NESROVNALOSTI V ÚZEMNÍM PLÁNU

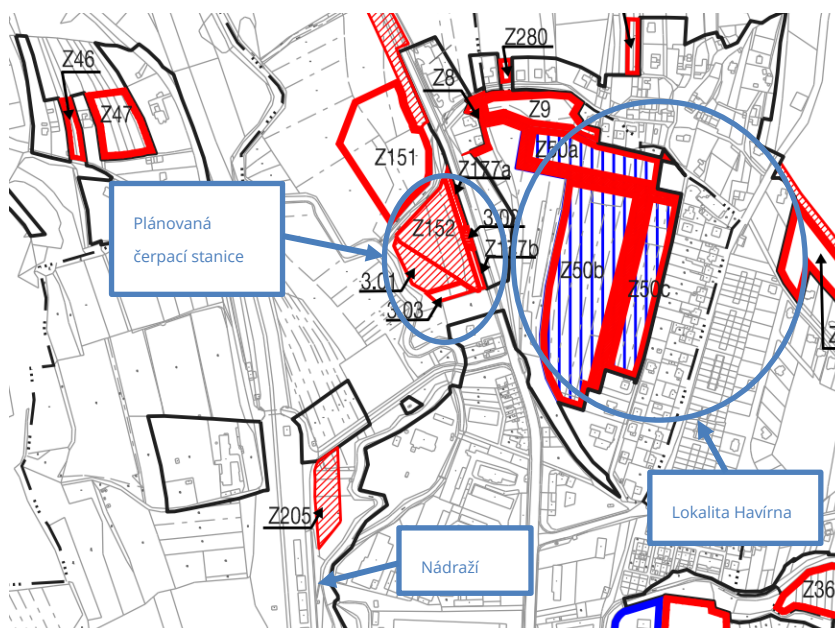
Při práci s územním plánem byla nalezena pravděpodobná chyba v popisu dvou změn v textové či grafické části územního plánu. Jedná se zřejmě o záměnu dvou ploch **Z205** a **Z151** (viz tab. č 9). Plocha **Z205** má v textové části v podmínkách využití: „čerpací stanice pohonných hmot v PZ proti lokalitě Havírna“ (Letovice – územní plán, právní stav po změně č. 2, 3, 4, 5. – textová část, 4/2017, s 29). Přitom se dle grafické části územního plánu nachází tato plocha u nádraží.

Tab. č. 9: Pojednávané plochy v ÚP Letovice (Zdroj: Vlastní zpracování dle Letovice – územní plán, právní stav po změně č.2, 3, 4, 5. – textová část, 4/2017)

Z151	Letovice	VP	<ul style="list-style-type: none"> • plocha je určena pro rozšíření PZ U Nádraží zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných • prostranství a ploch pro dopravu • výšková hladina zástavby - max. 15 m
Z205	Letovice	DC	<ul style="list-style-type: none"> • čerpací stanice pohonných hmot v PZ proti lokalitě Havírna

Naopak plocha **Z151** má v textové části v podmínkách pro využití napsány body: „plocha je určena pro rozšíření PZ u Nádraží, zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu a výšková hladina zástavby – max. 15 m.“ (Letovice – územní plán, právní stav po změně č. 2, 3, 4 a 5. – textová část, 4/2017, s 27). Podle podmínek pro využití této plochy to vypadá, že by se daná plocha měla nacházet v blízkosti nádraží, ale nachází se v blízkosti plánované čerpací stanice proti lokalitě Havírna.

Za těchto předpokladů lze v tomto případě polemizovat o chybě ve výkresu základního členění území nebo textové části územního plánu obce Letovice – právní stav po změně č. 2, 3, 4 a 5.



Obr. č. 37: Grafické znázornění stěžených bodů odhalujících pravděpodobnou chybu v ÚP Letovice (Zdroj: Vlastní zpracování, podkladní výkres: ÚP Letovice)

11 DISKUZE

Ambicemi této kapitoly je objektivní zhodnocení vlivů působících jak na celou oblast územního plánování, tak i na konkrétní územní plán města Letovice.

Je územní plánování důležité?

Územní plánování je důležité nejen pro obce samotné, ale je velmi podstatné pro celé územní celky, kraje a státy. V příhraničních oblastech spolu dvě sousedící země zpravidla na územním plánování spolupracují. Mezi státy, kde toto společné územní plánování moc nefunguje, můžeme zařadit například Mexiko se Spojenými státy americkými. Na jedné straně hranice zde můžeme vidět osmé nejlidnatější město světa San Diego doslova „nalepené“ na hranici. Na druhé straně hranice lze spatřit značně menší město Tijuana s necelými 2 miliony obyvatel.

Propastné rozdíly se v našich krajích, dle mého názoru celkem úspěšně, snaží řešit zpracovatelé územních plánů. Krajina v České republice si drží svůj původní ráz. Je to jistě dáno také způsobem, jakým jsou nastaveny podmínky pro územní plánování.

Jak vypadají plánované změny stavebního zákona a jaký by mohly mít vliv na územní plánování?

Dne 1. 1. 2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., který z velké části novelizuje stavební zákon č. 183/2006 Sb. a také více než 40 dalších zákonů. V chystaném novém stavebním zákoně bychom se mohli dočkat zejména zrychlení vydávání stavebních povolení, které díky byrokracii či nedostatku pracovníků značně brzdí výstavbu především ve velkých městech a jejich okolí. V médiích jsou často zveřejňovány případy, kdy si některé stavební úřady ani zdaleka neplní „svoje“ termíny, zejména pro vyřízení žádostí o stavební povolení.

Připravovaný zákon by se měl jednak detailněji zabývat ekonomickou dimenzí územního plánování a také např. klást větší důraz na plánovací smlouvy, které by tak mohly přinést výhody jak na straně veřejně-právních institucí, tak i investorů. Zákon by měl také přinést zjednodušení soustavy stavebních úřadů, zkrácení či automatické rozhodování úřadů a také digitalizaci stavebních agend. Jaký bude konečný výsledek, není možné predikovat, avšak je tu naděje zejména pro budoucí stavebníky, že se urychlí zejména stavební řízení.

Jaké jsou stěžejní body, ze kterých by mělo město Letovice vycházet při územním plánování?

Město Letovice by v územním plánu mělo nejvíce respektovat svoji historickou památku, a tou je Letovický zámek. Pro město by to měl být stěžejní bod, od kterého by se mělo odvíjet zejména okolí zámku. Zámek delší dobu chátral, v minulosti byla v jeho blízkosti postavena škola a přilehlé panelové sídliště. Tato zástavba má dopad i do dnešní doby, protože v této lokalitě určila trend hromadného bydlení, výstavba tu tak i dnes probíhá v podobném duchu. Naštěstí se jedná jen o východní stranu zámku, převažující okolí, zejména pod zámkem, zůstalo zachováno jako zámecký park. Při pohledu z centra města, náměstí a silnice I/43 působí zámek zcela dominantně. Bohužel pro příchozí ze směru od „nové“ zástavby, je zámek nebýt poutačů, téměř přehlédnutelný. Navíc cihlové, ne příliš zdařile zrekonstruované budovy, působí spíše jako zdi staré fabriky.

Proč se doposud v lokalitě „Hájek“ nic neděje?

Lokalita Hájek se zdá být jakýmsi spícím projektem, který se bude pravděpodobně realizovat až v případě nutnosti dalšího bydlení. Aktuálně probíhá výstavba dvou velkých developerských projektů. Na plochách se staví zejména rodinné a bytové domy. Z analýzy autora diplomové práce vyplynulo, že vznikne poměrně velké množství bytů, které by nemusely být v nejbližších letech plně obsazeny. Z těchto zjištění lze vyvozovat závěr, že město pravděpodobně s realizací této studie vyčkává na dobu, kdy budou probíhající developerské projekty dokončeny. Druhým možným důvodem, proč tato studie není od roku 2009 realizována, je absence vhodného investora. Ve studii je poměrně velký počet staveb pro bydlení individuální a málo staveb pro bydlení hromadné, což je pro většinu investorů neatraktivní.

12 ZÁVĚR

Územní plánování je poměrně složitý proces. Běžný občan se často setká s územním plánem až ve chvíli, kdy přemýšlí o koupi pozemku, větší přestavbě svého domu či koupi nemovitosti. V tuto chvíli většina doposud nezasvěcených lidí, která se příliš neorientuje v daném odvětví, začne zjišťovat, co vůbec územní plán je a jaký má význam. Také může nastat situace, kdy se začíná vedle našeho domova plánovat něco, s čím úplně nesouhlasíme a teprve začínáme zjišťovat, jak s takovým projektem vyjádřit svůj nesouhlas. V této situaci musíme přesně vědět, kdy a za jakých podmínek máme možnost podat námitky k plánované změně územního plánu, která by takový projekt povolila. V těchto případech je dobré mít alespoň základní povědomí, že nějaký proces schvalování územního plánu existuje a že i jednotlivec – občan do něho může zasáhnout. V teoretické části této práce je tento proces vysvětlen a čtenář si z něho může poměrně snadno zjistit, kdy je schopen do procesu schvalování vstoupit a předložit svoje námitky a připomínky.

Diplomová práce se podrobně zabývá problematikou územního plánování ve městě Letovice, a to s ohledem na jeho rozvojové možnosti. Konkrétní ukázka, jak územní plán vypadá a co vše ovlivňuje, je popsána v praktické části této práce. Nejprve je město podrobně popsáno, aby bylo zřejmé, jak město celkově vypadá, jak je vybavené a v jaké oblasti leží. Následuje podrobný rozbor územního plánu města Letovice, zejména jeho aktuálního stavu. Analyzovány jsou všechny plochy navržených změn a plochy přestavby, které se v územním plánu nachází po poslední platné úpravě. Každá z ploch je detailně popsána a graficky vyobrazena. Představeny jsou i rozsáhlejší developerské projekty, u kterých probíhá výstavba a rovněž jeden, který je zatím pouze zapracován ve schváleném v územním plánu.

V analytické části jsou zhodnoceny vybrané změny v územním plánu, jedná se o ty, které mají na město větší vliv. Jedná se zejména o výstavbu staveb pro hromadné bydlení. Na základě předpokladu, že tempo růstu obyvatel bude přibližně stejné jako doposud, se jeví tyto projekty jako naddimenzované.

V návrhové části práce bylo vybráno několik lokalit, které by mohly být vhodné pro změnu územního plánu a následně lépe využity. Autorem práce bylo navrženo rozšíření centra města se vznikem nových ploch veřejné zeleně (parku). Dále byly v lokalitě Letovice – východ navrženy nové plochy pro: individuální bydlení, průmyslovou výrobu, zeleň ostatní (izolační) a zeleň veřejnou (park). Pro urbanistické scelení oblastí v okolí ulic Bártova a Brahmцова, byly vybrány dvě plochy pro dostavbu oblastí rodinnými domy.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Publikace

- BÁRTOVÁ, Hana a Miroslav RŮŽIČKA. Územní plánování a doprava. Praha: ABF – Arch, 2008. Stavební právo. ISBN 978-80-86905-48-8.
- BINEK, Jan. Rozvojové možnosti obcí. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2010. ISBN 978-80-87147-29-0.
- FRANKOVÁ, Martina a kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
- FRINDTOVÁ, Eva a kol. Jaký bude náš nový územní plán, měsíčník ODRAZ, Roztoky, 4/2015, 32 s. MKČR E 13632
- HALL, Peter and Mark TEWDWR-JONES. Urban and regional planning. 5th ed., New York: Routledge, c2011. ISBN 978-04-15566-54-4.
- HASÍK, Otakar. Územní plánování: pro rozsah studia jednoho ročníku. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, 2003. ISBN 8024802821.
- LEDVINOVÁ, Michaela. Územní plánování v dopravě. 1. vydání Univerzita Pardubice, 2013, 198 s. ISBN 978-80-7395-650-9
- Letovice. Kronika města Letovic – díl V. Letovice, 1970–1980, 446 s.
- MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.
- Pozemkové úpravy "krok za krokem". 2. aktualizované vydání. Praha: Ministerstvo zemědělství, Odbor Řídící orgán PRV ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v. v. i., Oddělením Pozemkové úpravy a využití krajiny, 2016, 20 s. ISBN 978-80-7434-296-7.
- SCHNEIDER, Jiří a Ivana LAMPARTOVÁ. Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji: doprovodné texty k přednáškám. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2013. ISBN 9788073757762.
- SVOBODA, Stanislav. Letovice – Územní studie "U Hájku II". Letovice, 2009, 42 s.
- SÝKORA, Jaroslav. Územní plánování vesnic a krajiny: urbanismus 2. 2., přeprac. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2002, 226 s. ISBN 80-01-02641-8.
- TATÍČEK, Miroslav. Technika územního plánování: proces pořizování územně plánovací dokumentace v závislosti na novele zákona číslo 50/1976 Sb. (Stavebního zákona) zákonem číslo 83/1998 Sb.: metodický návod. Praha: České vysoké učení technické, 1999. ISBN 8001019918.
- Urbanistické středisko Brno. Letovice – územní plán. Brno, 2017, 67 s. ev. č.: 215-001-705
- VLASÁK, Josef a Kateřina BARTOŠKOVÁ. Pozemkové úpravy. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2007. ISBN 978-80-01-03609-9.
- VODNÝ, Roman, Naděžda ROZMANOVÁ a kol. Principy a pravidla územního plánování internetová verze 2017, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor územního plánování a Ústav územního rozvoje, 2017, 1126 s. [online]. [cit. 19. 1. 2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/pap-komplet-pro-tisk-2017.pdf>

Právní předpisy

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění

Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

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

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Vyhláška č. 561/2006 Sb., o stanovení seznamu aglomerací pro účely hodnocení a snižování hluku

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Webové zdroje

Český statistický úřad, 2020 [online]. ČSÚ. [cit. 3. 4. 2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

Český úřad zeměměřický a katastrální, 2020 [online]. Státní správa zeměměřictví a katastru ČR [cit. 23. 3. 2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/>

Jižní Morava, 2020 [online]. Krajský úřad Jihomoravského kraje [cit. 16. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.jizni-morava.cz/obec/51-letovice>

Krajský úřad Jihomoravského kraje, 2020 [online]. Krajský úřad Jihomoravského kraje [cit. 6. 3. 2020]. Dostupné z: <https://www.kr-jihomoravsky.cz/>

KT architekti, 2020 [online]. KT architekti [cit. 17. 3. 2020]. Dostupné z: <http://www.kt-arch.eu/>

Kurzycz, 2020 [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o. [cit. 6. 3. 2020]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/>

Letovice, 2020 [online]. Město Letovice. [cit. 16. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.letovice.net/>

Mapy.cz, 2020 [online]. Seznam.cz, a.s. [cit. 16. 4. 2020]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

MMR ČR, 2020 [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [cit. 10. 3. 2020]. Dostupné z: <https://mmr.cz/>

Portál územního plánování, 2020 [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [cit. 20. 4. 2020]. Dostupné z: <https://portal.uur.cz/>

Povodňový plán České republiky, 2020 [online]. Ministerstvo životního prostředí ČR [cit. 18. 3. 2020]. Dostupné z: <http://dppcr.cz/>

Regionální informační servis, 2020 [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [cit. 18. 4. 2020]. Dostupné z: <https://www.risy.cz/>

Rezidence zlatá pole, 2020 [online]. ARCHITEKTONIKA 3000, spol. s r.o., Ateliér Menšík Skrušný [cit. 23. 4. 2020]. Dostupné z: <https://www.rezidencezlatapole.cz/>

ŘSD ČR, 2020 [online]. Ředitelství silnic a dálnic ČR [cit. 18. 3. 2020]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz/>

Zurka, 2020 [online]. Odbor územního plánování a stavebního řádu ČR. [cit. 1. 5. 2020]. Dostupné z: <https://zurka.cz/>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Technická vybavenost města Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [22. 01. 2020])	35
Tab. č. 2: Povodňový úsek procházející městem Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle: www.dppcr.cz [18. 3. 2020]).....	38
Tab. č. 3: Přírůstek a úbytek počtu obyvatel Letovic za rok 2017 (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [18. 3. 2020]).....	55
Tab. č. 4: Nezaměstnanost v obci Letovice (Zdroj: vlastní zpracování dle www.risy.cz [22. 01. 2020])	56
Tab. č. 5: Přehled o stavbách v lokalitě u ulice Komenského. (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kt-arch.eu [17. 3. 2020])	56
Tab. č. 6: Počet prodaných a volných bytů ve stavěných bytových domech (Zdroj: vlastní zpracování dle www.rezidencezlatapole.cz [23. 4. 2020]).....	57
Tab. č. 7: Navržené změny v ÚP Letovice – východ (Zdroj: vlastní zpracování).....	64
Tab. č. 8: Navržené změny v ÚP Letovice – centrum (Zdroj: vlastní zpracování)	66
Tab. č. 9: Pojednávané plochy v ÚP Letovice (Zdroj: Vlastní zpracování dle Letovice – územní plán, právní stav po změně č.2, 3, 4, 5. – textová část, 4/2017)	70

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Údaje o nemovitostech v Letovicích (Zdroj: vlastní zpracování dle www.kurzy.cz [22. 01. 2020])	36
Graf č. 2: Údaje o pozemcích v Letovicích (Zdroj: vlastní zpracování dle www.kurzy.cz [22. 01. 2020])	36
Graf č. 3: Počet obyvatel Letovic v letech 2004 až 2019 (Zdroj: vlastní zpracování dle MLO 2004–2019 dostupné online na www.czso.cz)	54

Graf č. 4: Počet obyvatel Letovic 1992 až 2019 (Zdroj: vlastní zpracování dle www.czso.cz [18. 3. 2020])	55
---	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Přehled vybraných dílčích nástrojů územního plánování (Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon).....	18
Obr. č. 2: Stav pozemkové držby jednoho vlastníka před a po pozemkových úpravách (Zdroj: Vlasák, Bartošková, 2007, s 15-16).....	29
Obr. č. 3: Poloha obce Letovice v České republice (Zdroj: www.mapy.cz).....	31
Obr. č. 4: Poloha Letovic s vyznačením kraje a okresu (Zdroj: www.kurzy.cz)	31
Obr. č. 5: Kronika města Letovice dokládá, že tento kulturní dům zde má dlouhou historii (Zdroj: kronika města Letovice).....	33
Obr. č. 6: Nové autobusové nádraží a železniční stanice Letovice (Zdroj: www.mapy.cz).....	34
Obr. č. 7: Letovice v mapě IDS JMK (Zdroj: www.idsjmk.cz)	34
Obr. č. 8: Mapa – povodňový úsek procházející městem Letovice (Zdroj: www.dppcr.cz [18. 3. 2020])	38
Obr. č. 9: Fotodokumentace z místního šetření u plochy Z2 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	39
Obr. č. 10: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	40
Obr. č. 11: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	41
Obr. č. 12: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	42
Obr. č. 13: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	43
Obr. č. 14: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	43
Obr. č. 15: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	44
Obr. č. 16: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	46
Obr. č. 17: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	47
Obr. č. 18: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	49
Obr. č. 19: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	50
Obr. č. 20: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	50

Obr. č. 21: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	51
Obr. č. 22: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	52
Obr. č. 23: Vyznačené plochy změn a změny přenesené do KN (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	53
Obr. č. 24: Vizualizace plánované zástavby u ulice Komenského. (Zdroj: www.kt-arch.eu).....	57
Obr. č. 25: Výřez z katastrální mapy – červeně je vyznačeno místo výstavby (Zdroj: www.cuzk.cz [1. 5. 2020]).....	58
Obr. č. 26: Výřez z katastrální mapy a změny v ÚP Letovice (Zdroj: www.cuzk.cz a www.letovice.net oboje cit. [23. 3. 2020])	59
Obr. č. 27: Konkrétní návrh rozparcelování řešeného území (Zdroj: Letovice – územní studie u Hájků II).....	59
Obr. č. 28: Výřez plánované rychlostí silnice R43 v úseku kolem obce Letovice (Zdroj: www.rsd.cz [18. 3. 2020]).....	62
Obr. č. 29: Navržené změny v ÚP města Letovice (Zdroj: vlastní zpracování, podklad: ÚP města Letovice – koordinační výkres).....	63
Obr. č. 30: Vizualizace řešené oblasti – pohled od jihozápadu (Zdroj: Vlastní zpracování, Podkladní snímek: www.mapy.cz)	64
Obr. č. 31: Vizualizace řešené oblasti (Zdroj: Vlastní zpracování, Podkladní snímek: www.mapy.cz)	65
Obr. č. 32: Navržené plochy pro rozšíření centra města (Zdroj: vlastní zpracování červeně vyznačené oblasti, mapový podklad: www.mapy.cz).....	66
Obr. č. 33: Návrh na rozšíření centra města (Zdroj: vlastní zpracování červeně vyznačené oblasti, mapový podklad: www.mapy.cz).....	67
Obr. č. 34: Aktuální stav (Zdroj: www.mapy.cz [10.5.2020])	68
Obr. č. 35: Původní stav vlevo, stav po úpravě vpravo (Zdroj: Územní plán Letovice doplněno: vyznačení plochy a název ulice).....	68
Obr. č. 36: Původní stav vlevo, stav po úpravě vpravo (Zdroj: Územní plán Letovice doplněno: vyznačení plochy a název ulice).....	69
Obr. č. 37: Grafické znázornění stěžních bodů odhalujících pravděpodobnou chybu v ÚP Letovice (Zdroj: Vlastní zpracování, podkladní výkres: ÚP Letovice).....	70

SEZNAM ZKRATEK

ČOV – Čistička odpadních vod

DKM – Digitální katastrální mapa

DO – Dotčené orgány

DP – Diplomová práce

k.ú. – katastrální území

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

NP – Nadzemní podlaží

Obr. – Obrázek

par. - parcela

pl. – plocha

poz. - pozemek

RD – Rodinný dům

RP – Regulační plán

Tab. - Tabulka

ÚP – Územní plán

ÚPP – Územně plánovací podklady

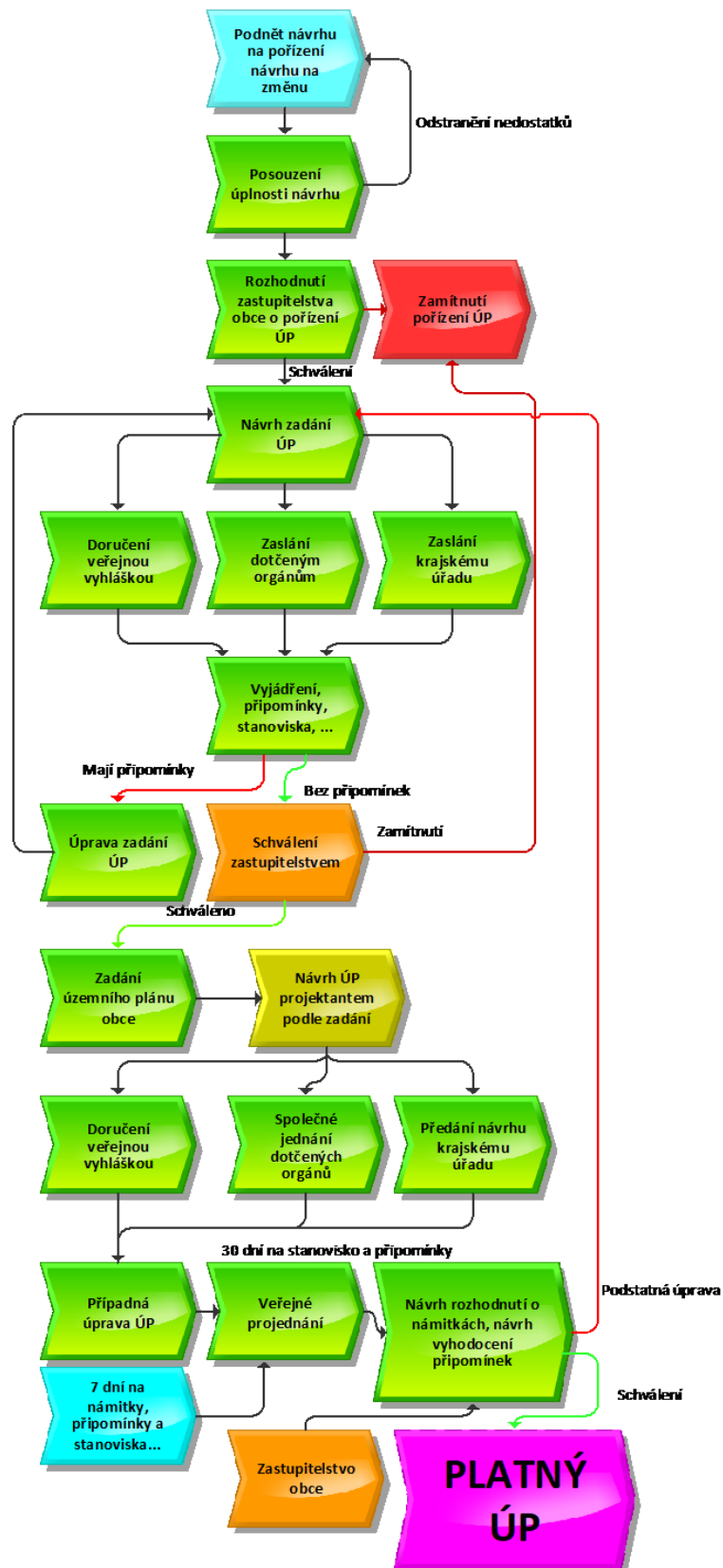
VN – Vysoké napětí

VVN – Vedení vysokého napětí

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Proces pořízení územního plánu (Zdroj: Vlastní zpracování podle zákona 183/2006 Sb., stavební zákon).....	i
Příloha č. 2: Zpráva o uplatňování územního plánu Letovice (Zdroj: www.letovice.net).....	ii
Příloha č. 3: Rozhodnutí o poskytnutí dotace (Zdroj: www.letovice.net)	iii
Příloha č. 4: Pozemky města Letovice, jejich druhy a využití (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kurzy.cz)	iv
Příloha č. 5: Objekty v městě Letovice, jejich počty a využití (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kurzy.cz)	v
Příloha č. 6: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P1, P2 a Z11 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	vi
Příloha č. 7: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P3 a P4 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)	vii
Příloha č. 8: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z208 a z131 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	viii
Příloha č. 9: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P9 a Z136 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	ix
Příloha č. 10: Fotodokumentace z místního šetření z lokality Hájek a plochy Z129 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	x
Příloha č. 11: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z5, Z252 a Z7 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace).....	xi
Příloha č. 12: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z205, 3.01, 3.02, 3.3, Z117a, Z117b a Z152 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)	xii

Příloha č. 1: Proces pořízení územního plánu (Zdroj: Vlastní zpracování podle zákona 183/2006 Sb., stavební zákon)





Městský úřad LETOVICE

Odbor výstavby a životního prostředí

Masarykovo náměstí 19, 679 61 Letovice

Spis.zn.: MLE/05415/19/Ja
Č.j.: MLE/05426/19/OVŽP
Vyřizuje: Ing. Helena Janoušková
Telefon: 516482243
Email: mu.janouskova@letovice.net

Letovice, dne : 25.6.2019

Veřejná vyhláška

Oznámení o projednání návrhu „Zprávy o uplatňování Územního plánu Letovice“ v období 2015-2019

Městský úřad Letovice, odbor výstavby a životního prostředí, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro město Letovice, zpracoval ve smyslu § 55 stavebního zákona návrh „Zprávy o uplatňování územního plánu Letovice“ (dále jen návrh zprávy) v uplynulém období 2015-2019 a v souladu s ustanovením §47 odst. 2) ji zaslal jako přílohu tohoto oznámení.

Do **30 dnů od obdržení návrhu zprávy** mohou dotčené orgány a krajský úřad jako příslušný nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah návrhu zprávy. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit své podněty.

Nejpozději **7 dní** před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Do **15 dnů** ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

S návrhem zprávy je možné se seznámit ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na MěÚ Letovice, odbor výstavby a životního prostředí v pondělí a středu od 8 do 17 hod., úterý a čtvrtek od 8 do 14 hod. a v pátek od 8 do 13 hodin.

Návrh zprávy je vzhledem k velikosti obsahu uložen na odboru výstavby a ŽP MěÚ Letovice a dále na webových stránkách www.letovice.net/uzemni-plan/Zprava-o-uplatnovani-UP-Letovice-v-obdobi-2015-2019.

Městský úřad
odbor výstavby
a životního prostředí
LETOVICE
-5-

Ing. Radek Zemánek
vedoucí odboru výstavby a ŽP

Vyvěšeno dne: 1.7.2019

Sejmuto dne:



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



OZNÁMENÍ

Město Letovice obdrželo rozhodnutí o poskytnutí dotace, o kterou bylo požádáno na základě kontinuální výzvy 6.5.3b- podpora tvorby a aktualizace územních plánů obcí s ohledem na udržitelný rozvoj území, na projekt „Územní plán Letovice“. Dotace bude poskytnuta v souladu s Integrovaným operačním programem (IOP) pro období 2007-2013 -Programovým dokumentem IOP a Prováděcím dokumentem Integrovaný operační program pro období let 2007-2013.

V Letovicích dne 28.6.2010

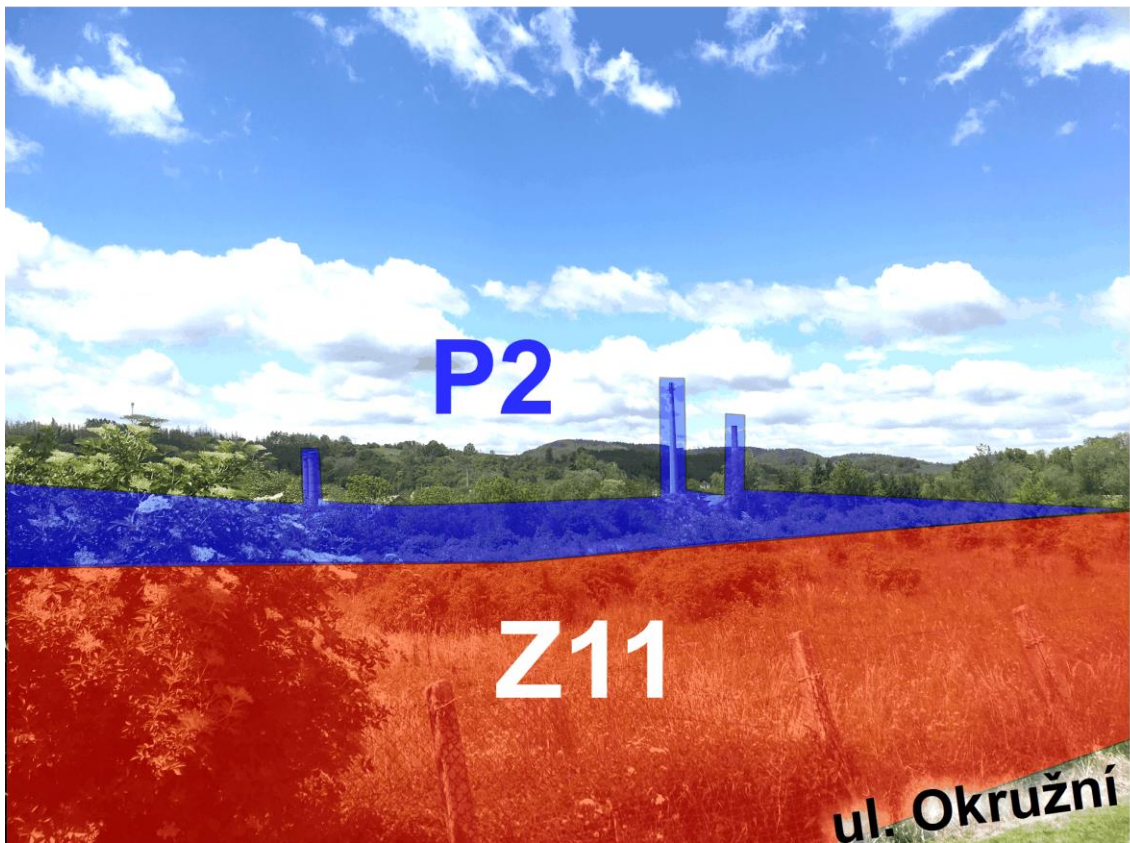
Příloha č. 4: Pozemky města Letovice, jejich druhy a využití (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kurzy.cz)

Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra [m ²]	Zastoupení v [%]
Orná půda		485	1 930 526	24,81 %
Zahrada		1 108	590 538	7,59 %
Ovocný sad		41	241 304	3,10 %
Travní porost		459	718 356	9,23 %
Lesní pozemky		133	1 752 771	22,52 %
Vodní plocha	nádrž umělá	29	144 136	1,85 %
Vodní plocha	tok přirozený	86	173 590	2,23 %
Vodní plocha	tok umělý	5	1 192	0,02 %
Zastavěná plocha	společný dvůr	8	1 598	0,02 %
Zastavěná plocha	zbořeniště	18	2 122	0,03 %
Zastavěná plocha		1 789	522 223	6,71 %
Ostatní plocha	dráha	14	113 299	1,46 %
Ostatní plocha	jiná plocha	646	307 157	3,95 %
Ostatní plocha	manipulační plocha	142	195 880	2,52 %
Ostatní plocha	neplodná půda	287	263 391	3,38 %
Ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	2	466	0,01 %
Ostatní plocha	ostatní komunikace	498	256 312	3,29 %
Ostatní plocha	pohřebiště	1	15 132	0,19 %
Ostatní plocha	silnice	149	281 295	3,61 %
Ostatní plocha	sportovní a rekreační plocha	38	54 009	0,69 %
Ostatní plocha	zeleň	78	216 788	2,79 %
Celkem KN		6 016	7 782 085	
Parcely DKM		6 016	7 782 085	

Příloha č. 5: Objekty v městě Letovice, jejich počty a využití (Zdroj: Vlastní zpracování dle www.kurzy.cz)

Způsob využití objektu	Počet	Zastoupení v [%]
Objekt k bydlení	1611	49,4 %
Garáž	372	11,4 %
Rodinný dům	362	11,1 %
Jiná stavba	234	7,2 %
Zemědělská stavba	199	6,1 %
Stavba pro rodinnou rekreaci	127	3,9 %
Objekt občanské vybavenosti	93	2,9 %
Stavba technického vybavení	63	1,9 %
Průmyslový objekt	52	1,6 %
Bytový dům	52	1,6 %
Stavba pro výrobu a skladování	42	1,3 %
Stavba občanské vybavenosti	23	0,7 %
Stavba pro dopravu	10	0,3 %
Stavba pro administrativu	7	0,2 %
Stavba ubytovacího zařízení	5	0,2 %
Víceúčelová stavba	4	0,1 %
Stavba pro obchod	3	0,1 %
Celkem	3259	

Příloha č. 6: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P1, P2 a Z11 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 7: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P3 a P4 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 8: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z208 a z131 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 9: Fotodokumentace z místního šetření plochy: P9 a Z136 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 10: Fotodokumentace z místního šetření z lokality Hájek a plochy Z129 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 11: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z5, Z252 a Z7 (Zdroj: Vlastní fotodokumentace)



Příloha č. 12: Fotodokumentace z místního šetření plochy: Z205, 3.01, 3.02, 3.3, Z117a, Z117b a Z152
(Zdroj: Vlastní fotodokumentace)

