

Územní plán v podmínkách nového stavebního zákona

Modelový příklad

zadavatel MMR ČR
01/2007

Ing. arch. Vlasta Poláčková
konzultace a úpravy Ing. Tomáš Sklenář

Úvod

- Tento modelový příklad je zpracován **pro malé město s cenným historickým jádrem, v harmonické krajině.**
- Velikosti sídla odpovídá **míra podrobnosti** řešení (například při vymežování ploch), která je vyšší, než je tomu u velkých měst. V případě velkých měst bude podrobnost odpovídat zvolenému měřítku výkresů a plochy mohou být více sloučeny do větších celků, např. bez vyčleňování méně významných ploch veřejných prostranství, což odpovídá i charakteristice ploch uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Také „typologie“ ploch může být oproti modelovému výkresu jednodušší, některé plochy dle § 4 - § 19 například nebudou dále členěny apod.
- V modelovém řešení **nejsou vyčerpány všechny možnosti**, se kterými se řešitelé územních plánů setkají (např. všechny typy ploch s rozdílným využitím, všechny druhy opatření ve veřejném zájmu apod.).
- Uvedená **podrobnější typologie ploch** (další členění v souladu s § 3, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je pouze příkladem.
- **Řešení krajiny** v modelovém území není příkladem, kde je třeba do krajiny směřovat mnoho opatření k její obnově, je uvedeno jen několik vybraných příkladů opatření. Pro řešení krajiny bude zpracován samostatný modelový příklad.
- Uvedený modelový příklad územního plánu neobsahuje samostatně zpracovaný výkres **konceptu dopravní a technické infrastruktury**. Podrobnost řešení dopravní a technické infrastruktury musí být omezena na koncepci (na vybrané plochy a koridory, které jsou součástí této koncepce). Zásadně se nejedná o uliční řady.
- Modelový příklad **neobsahuje výkres širších vztahů** – zde oproti stavu před účinností nového stavebního zákona nenastala významná změna. Výchozím materiálem pro tyto výkresy budou zásady územního rozvoje a do doby jejich vydání platné ÚP VÚC.



Obsah dokumentace

(viz příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

- Územní plán
 - Textová část
 - Grafická část

- Odůvodnění územního plánu
 - Textové části
 - Grafická část

Územní plán

NEAKTIVÁLNÍ

Textová část

- *obsah modelového příkladu je zpracovaný dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část I*
- *v modelovém příkladu jsou kapitoly textu vlastního územního plánu označeny 1 až 14*
- *v jednotlivých kapitolách jsou uvedeny body osnovy textu*
- *text má být zpracován formou zásad, požadavků a podmínek pro rozhodování o území nebo pro zpracování územní studie*
- *do textu se nezařazují popisy a odůvodnění*

1. Vymezení zastavěného území

- datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území
- odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno

Poznámka: viz § 2, odst. 1, písm. d); § 58, § 59, § 60 stavebního zákona a příloha č.7, část I., odst. 1, písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- zásady celkové koncepce rozvoje obce (možno navázat na strategické a rozvojové plány)
- hlavní cíle rozvoje
- hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 1, písm. b) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

v této části se uvedou hlavní zásady celkové koncepce, která je pak tématicky rozvedena v dalším textu

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- návrh **urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území)**, do které je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot
- přitom jsou zohledněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny
- výčet jednotlivých **zastavitelných ploch a ploch přestavby** a stanovení podmínek pro jejich využití

U zastavitelných ploch a ploch přestavby je vhodné stanovit (pozn.: jedná se o možný přístup, nikoliv požadavek vyplývající z právních předpisů):

- označení plochy
 - druh plochy s rozdílným způsobem využití
 - specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy
 - zda je požadováno prověření změn jejich využití územní studií
 - zda je podmínkou pro rozhodování o změnách v území regulační plán
 - pokud je to účelné, stanovení zásad etapizace
- návrh **systemu sídelní zeleně**
 - navržený systém sídelní zeleně, jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 1, písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb., zastavitelné plochy – viz § 2, odst. 1, písm. j); § 18 odst. 4, § 43 odst. 1 stavebního zákona ...; plochy přestavby - § 43 odst. 1 stavebního zákona

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umíst'ování

Dopravní infrastruktura

- stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích dopravy, viz § 2, odst. 1, písm. k) bod 1 stavebního zákona

Technická infrastruktura

- stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadů, viz § 2, odst. 1, písm. k) bod 2 stavebního zákona

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

- stanovení koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury v členění ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 stavebního zákona

Další občanské vybavení

- stanovení koncepce dalšího občanského vybavení uvedeného v § 6 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Veřejná prostranství

- stanovení celkové koncepce veřejných prostranství, viz § 2, odst. 1, písm. k) bod 4 stavebního zákona

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

- **návrh uspořádání krajiny** (bude upřesněno samostatnou metodikou) - při respektování zásad Úmluvy o krajině vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití
- **návrh systému ÚSES**, vymezení ploch pro ÚSES
- **prostupnost krajiny** – návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek
- vymezení ploch pro **protierozní opatření**, podmínky pro využití těchto ploch
- vymezení ploch pro **opatření proti povodním**, podmínky pro využití těchto ploch
- vymezení dalších **opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**
- **koncepce rekreačního využívání krajiny**
- vymezení **ploch pro dobývání nerostů**, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 1, písm. e) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

- Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.
- V tomto příkladu, který je jedním z možných přístupů k řešení, se u ploch s rozdílným způsobem využití stanoví:
 - typ plochy (v grafice je v modelovém příkladu odlišen barvou a kódem)
 - časový horizont využití plochy
 - podmínky pro využití plochy

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. a § 3 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb

Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle § 4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití následující:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy těžby nerostů
- plochy specifické

Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití a doplnění ploch s jiným způsobem využití než stanoví § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (podle § 3 odst. 4 této vyhlášky)

- Základní druhy ploch (uvedené v § 4 až § 19) jsou v modelovém příkladu **dále členěny** na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území – viz grafické přílohy. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód.
- Dále je v modelovém příkladu užit **jiný druh plochy**, než je uvedeno v § 4 až § 19. Toto musí být vždy zdůvodněno v odůvodnění územního plánu (opatření obecné povahy), kterým se vydává územní plán. Konkrétně se jedná o **plochy zeleně**, které byly následně dále členěny.

Seznam typů ploch – možný příklad podrobnějšího členění

plochy bydlení

- BH - bydlení - v bytových domech
- BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
- BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské
- BX - bydlení - se specifickým využitím

plochy rekreace

- RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ - rekreace - zahrádkové osady
- RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru
- RX - rekreace - se specifickým využitím

plochy občanského vybavení

- OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
- OK - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá
- OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH - občanské vybavení - hřbitovy
- Ox - občanské vybavení se specifickým využitím

plochy veřejných prostranství

- PV - veřejná prostranství
- PX - veřejná prostranství - se specifickým využitím

plochy smíšené obytné

- SC - plochy smíšené obytné - v centrech měst
- SM - plochy smíšené obytné - městské
- SV - plochy smíšené obytné - venkovské
- SR - plochy smíšené obytné - rekreační
- SL - plochy smíšené obytné - lázeňské
- SX - plochy smíšené obytné - se specifickým využitím

plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura - silniční
- DZ - dopravní infrastruktura - drážní
- DL - dopravní infrastruktura - letecká
- DV - dopravní infrastruktura - vodní
- DK - dopravní infrastruktura - kombinovaná – logistická centra
- DX - dopravní infrastruktura - se specifickým využitím

plochy výroby a skladování

- VT - výroba a skladování - těžký průmysl a energetika
- VL - výroba a skladování - lehký průmysl
- VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba
- VK – plochy skladování
- VX - výroba a skladování - se specifickým využitím

plochy smíšené výrobní

- VS – plochy smíšené výrobní

plochy systému sídelní zeleně

- ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích
- ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZO - zeleň - ochranná a izolační
- ZP - zeleň - přírodního charakteru
- ZX - zeleň - se specifickým využitím

plochy vodní a vodohospodářské

W

plochy zemědělské

NZ

plochy lesní

NL

plochy přírodní

NP

plochy smíšené nezastavěného území

NS

plochy těžby nerostů

NT

plochy specifické

X

Časový horizont využití plochy sledovaný u ploch s rozdílným způsobem využití

V grafice je v modelovém příkladu rozlišeno, zda se jedná o plochy:

- stabilizované (v ploše není navržena změna využití)
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití)

Grafické odlišení je v modelovém příkladu provedeno překryvnou bílou mřížkou – rastrem nad plochami změn.

Podmínky pro využití ploch

- příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část I, odst. 1, písm. f)

Ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch s určením:
 - převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit
 - přípustného využití
 - nepřípustného využití
 - popřípadě podmíněně přípustného využití
- podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Podmínky musí být stanoveny v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území (vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Příklad podmínek k ploše s rozdílným využitím

BH - BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH

- **Hlavní využití:**
 - bydlení v bytových domech,
- **Přípustné využití:**
 - místní komunikace, pěší cesty,
 - veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci,
 - dětská hřištězařízení lokálního významu :
 - maloobchodní a stravovací služby,
 - ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
 - zařízení péče o děti, školská zařízení,
 - zdravotnická zařízení,
 - sportovní a relaxační zařízení,
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
 - zařízení pro administrativu,
 - nezbytná technická vybavenost,
 - parkoviště a pro osobní automobily.
- **Nepřípustné využití:**
 - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
- **Podmíněně využití:**
 - v tomto konkrétní případě se nestanoví
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - koeficient míry využití pozemku KZP = 0,4 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
 - výšková hladina zástavby se stanovuje 18 m nad okolním terénem

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V kapitole se uvede seznam těchto staveb. Každá stavba je v modelovém řešení označena kódem a pořadovým číslem – např. VD1.

Podle **§ 170 stavebního zákona** se jedná o tyto možnosti (dále uveden příklad možného označení jednotlivých prvků):

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel
 - dopravní infrastruktura.....označení **WD**
 - technická infrastruktura.....označení **WT**
- veřejně prospěšná opatření, a to:
 - snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.....označení **WK**
 - zvyšování retenčních schopností území.....označení **WR**
 - založení prvků územního systému ekologické stability.....označení **WU**
 - ochrana archeologického dědictví.....označení **WO**
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....označení **VB**
- asanaci (ozdravení) území.....označení **VA**

Poznámka:

- *na veřejně prospěšné stavby a opatření (v modelovém příkladu označení W) se vztahuje i předkupní právo podle § 101 stavebního zákona; předkupní právo se však nevztahuje na stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a na asanaci území*

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V kapitole se uvede seznam těchto staveb doplněný o katastrální území a čísla pozemků. Každá stavba je v modelovém řešení označena kódem a pořadovým číslem – např. PO1.

Podle **§ 101 stavebního zákona** se jedná o tyto možnosti (dále uveden příklad označení jednotlivých prvků):

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel
 - dopravní infrastruktura.....označení **WD**
 - technická infrastruktura.....označení **WT**
- veřejně prospěšná opatření, a to:
 - snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.....označení **WK**
 - zvyšování retenčních schopností území.....označení **WR**
 - založení prvků územního systému ekologické stability.....označení **WU**
 - ochrana archeologického dědictví.....označení **WO**
- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení.....označení **PO**
- veřejná prostranství.....označení **PP**
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví.....označení **PK**

Poznámka:

- *na veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření uvedená v § 170 stavebního zákona se vztahuje i možnost vyvlastnění.*

Náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví

- U všech ploch s předkupním právem je třeba uvést:
 - druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření
 - v čí prospěch má být předkupní právo vloženo (obec/město, kraj nebo Česká republika)
 - katastrální území a čísla všech dotčených pozemků

Poznámka:

Viz § 101 odst. 1 stavebního zákona.

Nerozlišuje se, zda je dotčen celý pozemek nebo jeho část.

Poznámky k dalšímu textu

- Další části textu uvedené pod čísla 9 až 14 nejsou povinnou součástí územního plánu, podle potřeb regulace konkrétního území mohou být zařazeny všechny nebo jen některé z uvedených bodů – viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část I, odst. 2.
- Uvedené členění textové části respektuje přílohu č. 7 vyhlášky. Pořizovatel (např. po dohodě s projektantem) má možnost navrhnout v zadání jiné členění s tím, že musí po věcné stránce plně dodržet celkový obsah vyžadovaný vyhláškou. V praxi to znamená, že (pokud zadání schválí zastupitelstvo obce) může být vytvořena jiná osnova textové části územního plánu při respektování požadavků na její obsah.

9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

- územní rezervy se vymezují, jen je-li to účelné
- územní rezerva je chápána jako samostatný jev, překryvný vzhledem k plochám s rozdílným způsobem využití; grafické vyznačení územní rezervy proto nesmí zakrýt navržený typ plochy s rozdílným využitím vymezený v návrhu
- celé překryvné ploše územní rezervy musí být přiřazeno budoucí využití (např. bydlení)
- Příklad označení územní rezervy v modelovém příkladu:
R + pořadové číslo plochy (např. R1)
- k ploše územní rezervy se stanoví podmínky pro prověření budoucího využití plochy

*Poznámka: viz § 43, odst. 1 stavebního zákona
a příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb.*

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- výčet ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- tyto plochy a koridory se vymezují, jen je-li to účelné
- pro každou plochu a koridor se stanoví lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložním dat do evidence)

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. b) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

- výčet ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- tyto plochy a koridory se vymezují, jen je-li to účelné
- pro každou tuto plochu je součástí územního plánu zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhl. č. 500/2006 Sb., které obsahuje:
 - vymezení řešeného území,
 - požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
 - požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
 - požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
 - požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
 - požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
 - požadavky na asanace,
 - další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
 - výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
 - případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
 - případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
 - požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- pokud je to účelné, uvede se pořadí změn v území
- v modelovém řešení není etapizace navržena

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. d) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- může být uveden výčet staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- například to mohou být stavby na pozemcích v pohledově významné poloze (na horizontech, dominantní polohy, polohy v osových průhledech), stavby společensky významné, stavby, které budou mít vliv na vzhled významných veřejných prostranství apod.

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. e) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

- může být uveden výčet staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
- *v případě těchto staveb nemůže stavebník uzavřít s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace a následně stavbu oznámit stavebnímu úřadu*

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 2, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části







- kapitola je vždy součástí textu územního plánu
- do uvedených počtů se nezahrnuje textová a grafická část odůvodnění

Poznámka: viz příloha č. 7, část I., odst. 1, písm. i) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část územního plánu,
viz příloha č. 7, část I., odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

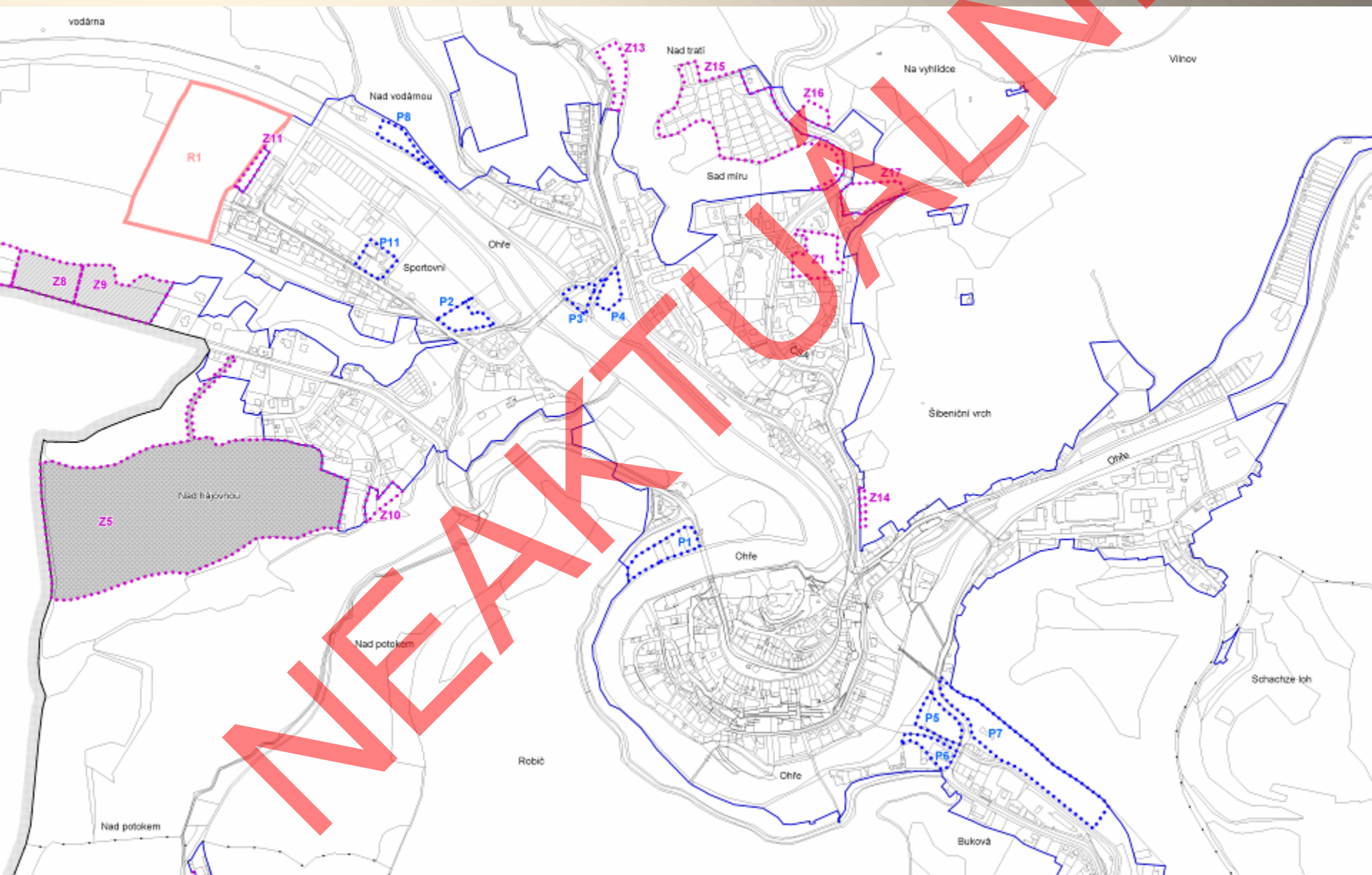
- **Výkres základního členění území**
- **Hlavní výkres**
(může být dále členěn)
- **Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
Viz § 2, písm. a) vyhlášky č.500/2006 Sb.

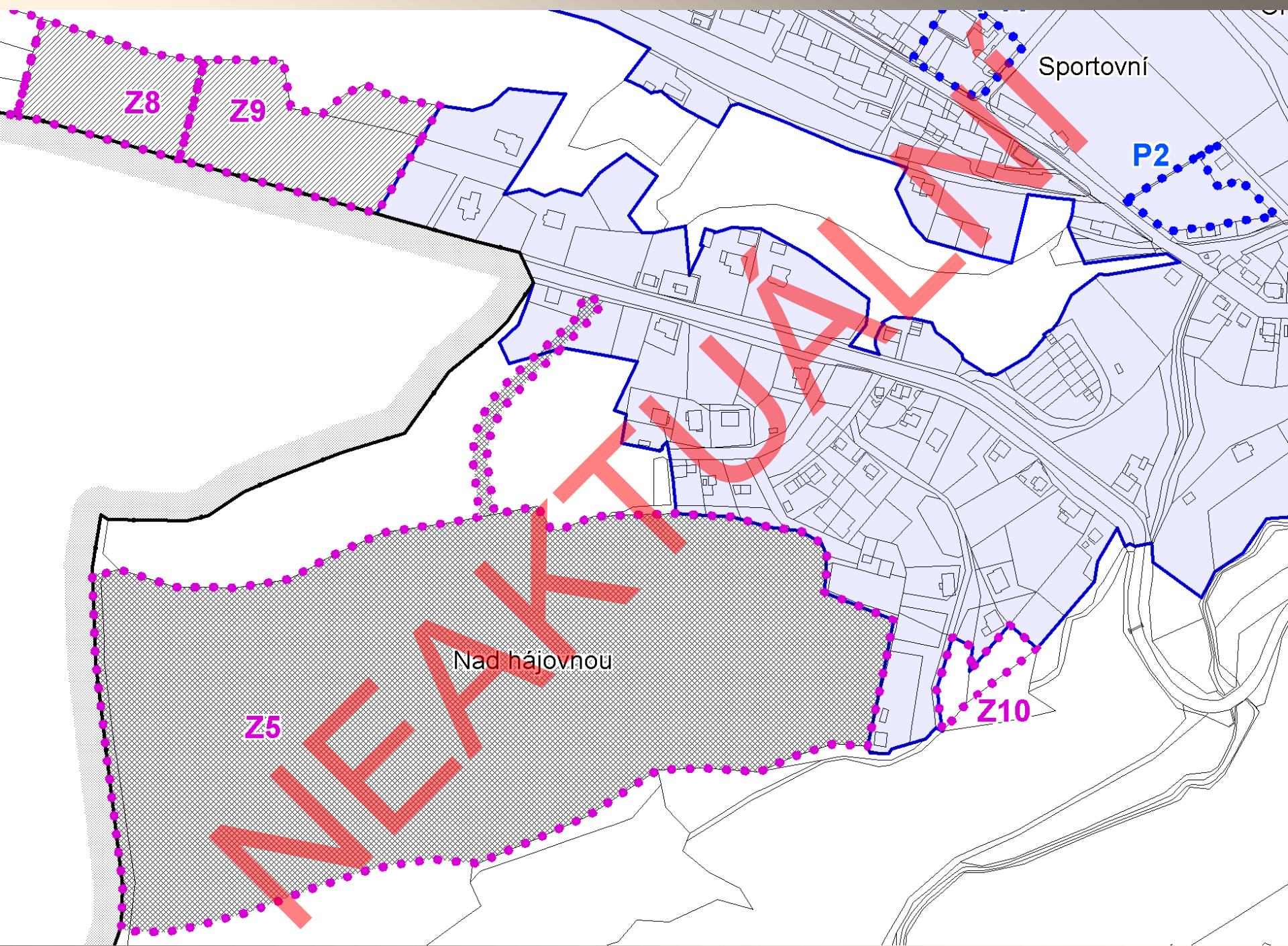
Výkres základního členění území – legenda

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.2.2007
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY PŘESTAVBY
	PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN
	ÚZEMNÍ REZERVY

Příklad výkresu základního členění území – výřez

(pozn.: plochy nemusí být vybarvovány, stačí i obrysová čára)





Sportovní

P2

Z8

Z9







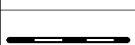
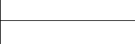
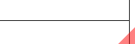










Nad hájovnou

Z5

Z10

NEK

Hlavní výkres – příklad legendy – část I

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.2.2007	
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	
	PLOCHY PŘESTAVBY	
stav	návrh	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
		SILNICE II. A III. TŘÍDY
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ A VLEČKY
		REGIONÁLNÍ CYKLOTRASA
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
		ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
		HRANICE BIOCENTER
		HRANICE BOKORIDORŮ
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ		
		OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ
		OPATŘENÍ K OCHRANĚ ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

Hlavní výkres – příklad legendy – část II

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
BH		R1
BI		
RI		
RZ		
OV		
OM		
OS		
OH		
OX		
PV		
SC		
SM		
	SV	
SK		
SR		

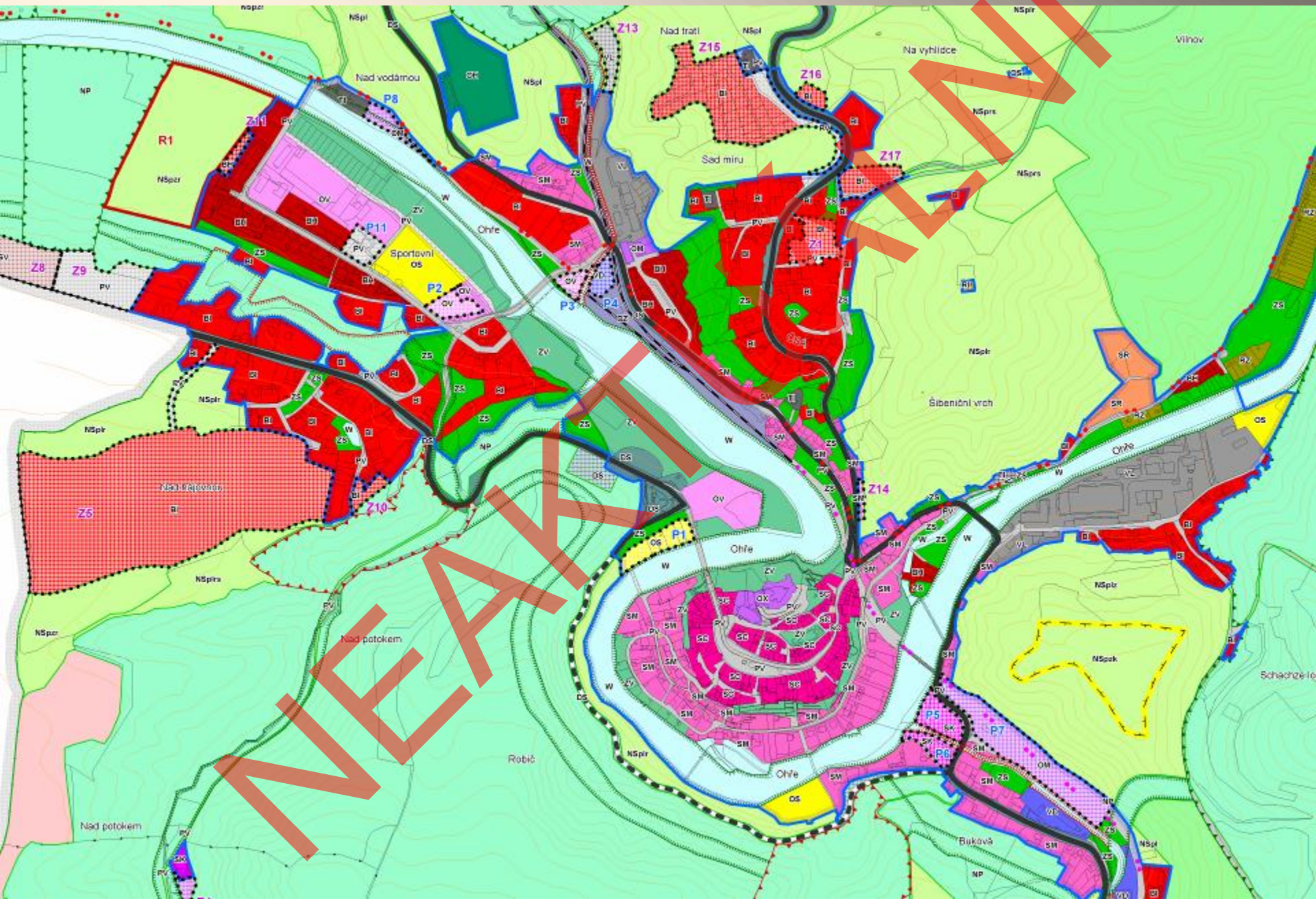
- BYDLENÍ**
v bytových domech
- BYDLENÍ**
v rodinných domech - městské a příměstské
- REKREACE**
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- REKREACE**
zahrádkové osady
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ**
veřejná infrastruktura
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ**
komerční zařízení malá a střední
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ**
tělovýchovná a sportovní zařízení
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ**
hřbitovy
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ**
se specifickým využitím
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
v centrech měst
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
městské
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
venkovské
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
komerční
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
rekreační

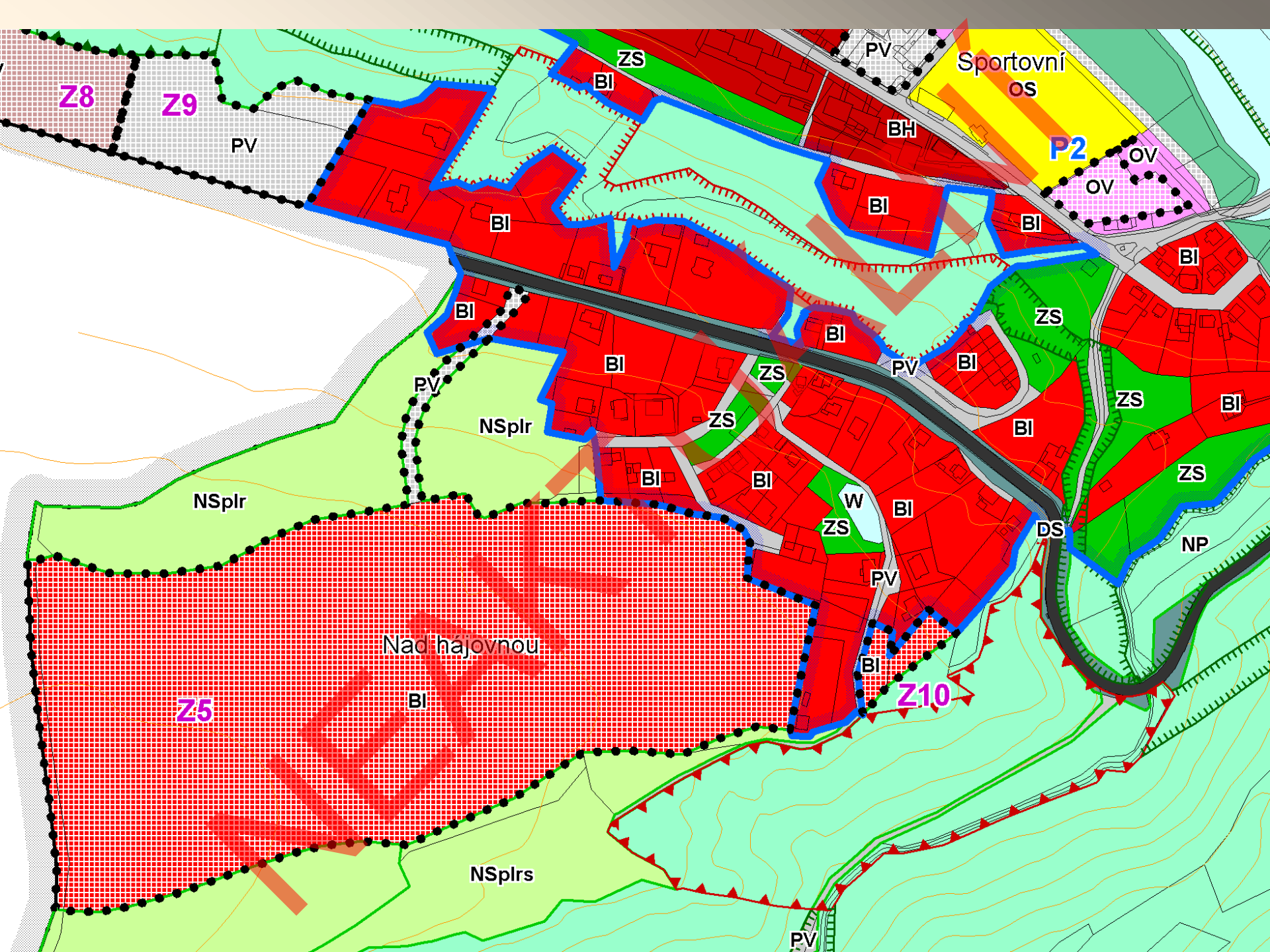
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
DS		
DZ		
TI		
VL		
VD		
ZS		
ZV		
W		
NZ		
NL		
NP		
NSx		

- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
silniční
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
drážní
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**
lehký průmysl
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**
drobná řemeslná výroba
- ZELEŇ**
soukromá a vyhrazená
- ZELEŇ**
na veřejných prostranstvích
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**
- PLOCHY LESNÍ**
- PLOCHY PŘÍRODNÍ**
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- Význam indexů funkcí zastoupených v plochách smíšených nezastavěného území :
- p= přírodní
z= zemědělská
l= lesnická
r= rekreační nepobytová
o= rekreační pobytová
s= sportovní
k= kulturně historická

Hlavní výkres – výřez





Z8

Z9

PV

ZS

BI

PV

Sportovní os

BH

P2

OV

OV

BI

BI

BI

BI

BI

BI

ZS

BI

ZS

PV

BI

ZS

BI

PV

NSplr

ZS

BI

NSplr

BI

BI

W

BI

ZS

Nad hájovnou

ZS

DS

NP

Z5

BI

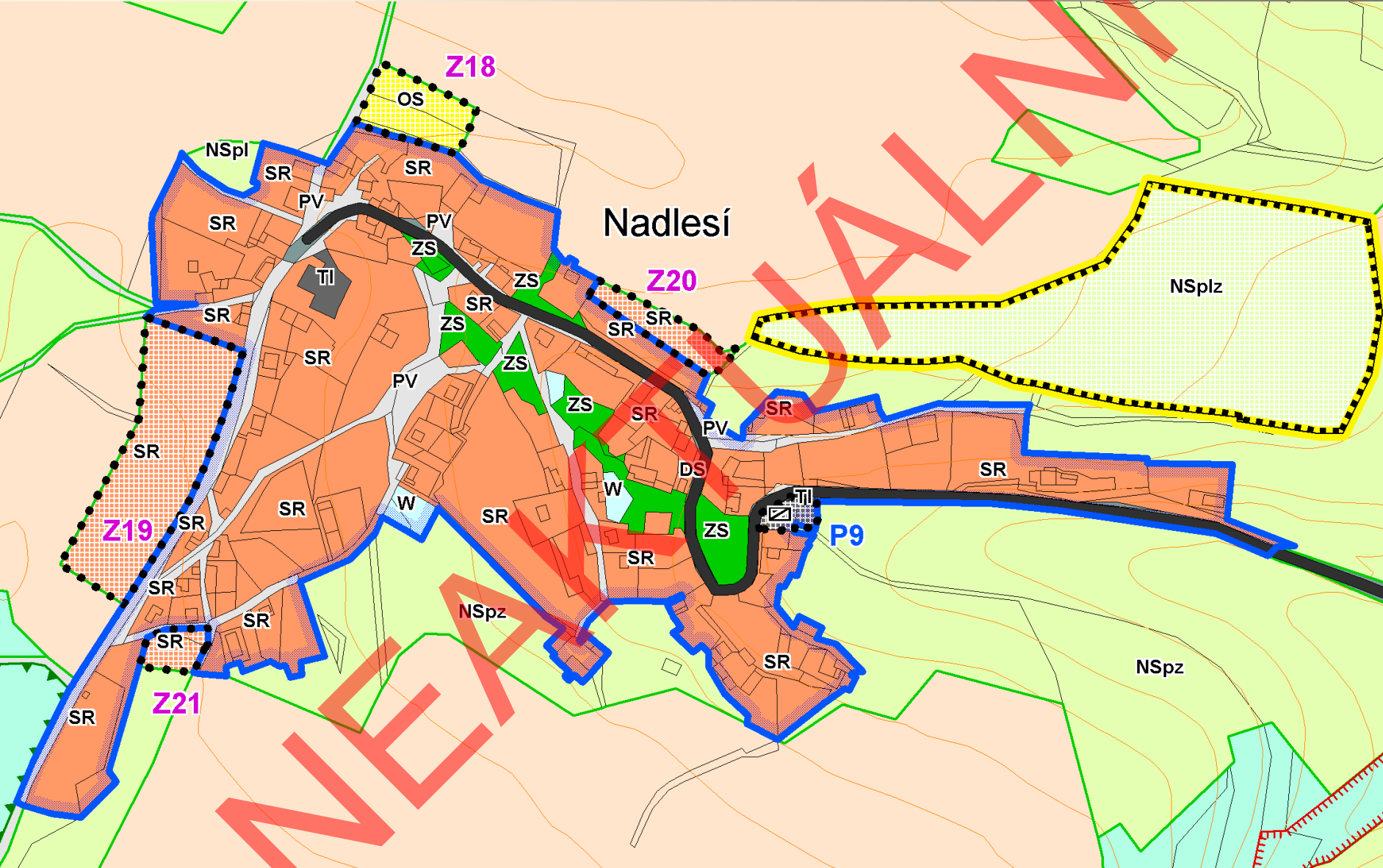
Z10

BI

NSplrs

PV

Nadlesí



Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - legenda

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle §170 a §101 STZ)

VYBRANÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (dle §2, odst.1 písm.k 1. a 2. STZ)

	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VYBRANÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (dle §2 odst.1 písm.m, výběr dle §170 STZ)

	OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ
	ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES
	OPATŘENÍ K OCHRANĚ ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle §170)

ASANACE

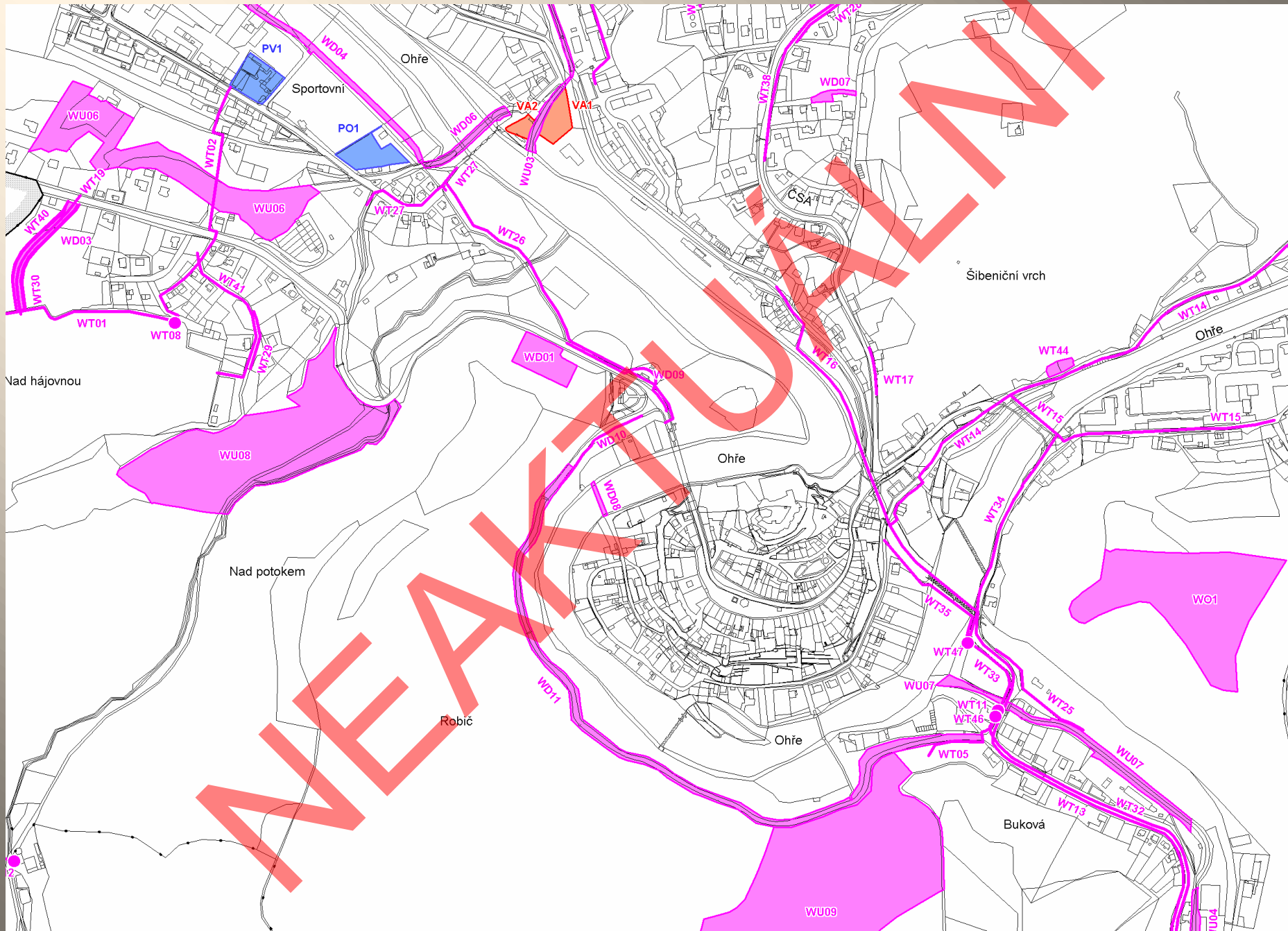
--

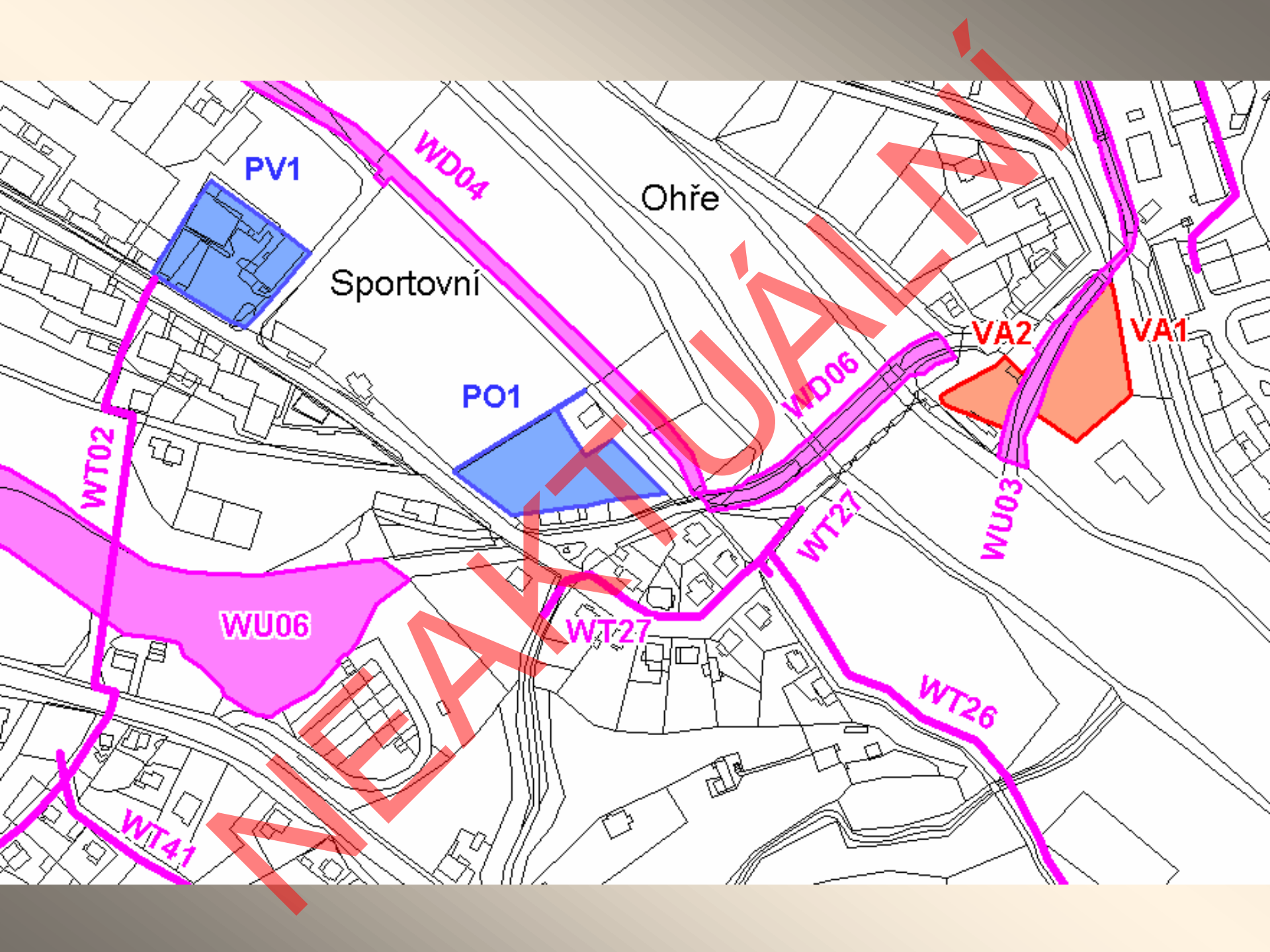
PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle §101 STZ)

VYBRANÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (dle §2, odst.1 písm.k 3. a 4. STZ)

	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - výřez





Ohře

Sportovní

PV1

PO1

VA2

VA1

WU06

WT27

WD06

WU03

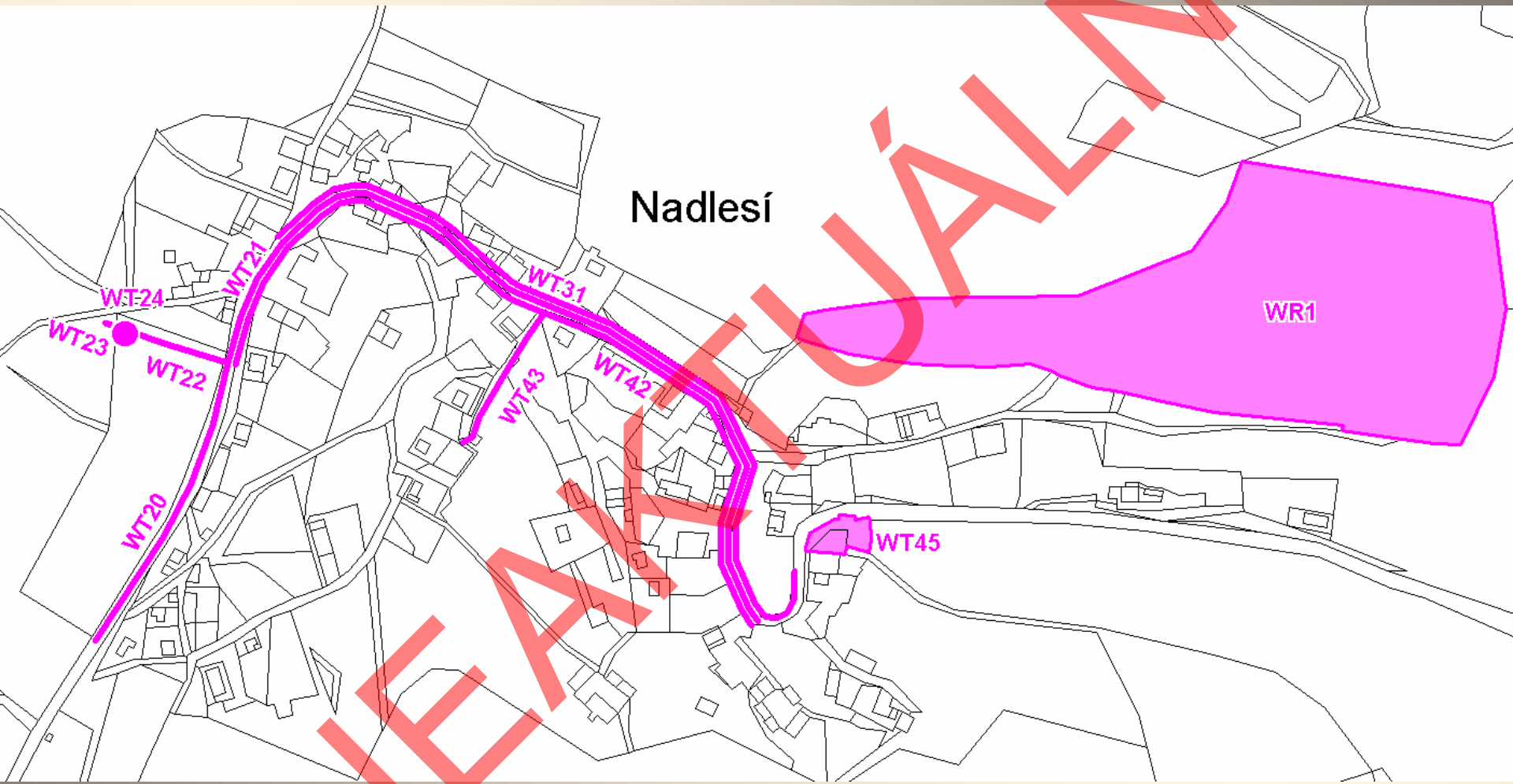
WT27

WT26

WT02

WT41

WD04



Nadlesí

WT24

WT21

WT31

WR1

WT23

WT22

WT43

WT42

WT45

WT20

NEKVALNÍ

NEKVALNÍ

Odůvodnění

NEAKTIVÁLNÍ

Obsah odůvodnění

- požadavky na obsah odůvodnění jsou uvedeny v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v části II. a v §172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- odůvodnění se skládá z textové a grafické části zpracované projektantem (viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II., s výjimkou odst. 1, druhé části písm. d); ostatní části zpracuje pořizovatel na základě výsledků projednání

Odůvodnění – textová část zpracovaná zejména projektantem

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Vyhodnotí se soulad s politikou územního rozvoje a dokumentací vydanou krajem.

Širší vztahy

Postavení města v systému osídlení

Kapitola obsahuje zhodnocení postavení města v osídlení a z toho vyplývající vlivy na očekávaný vývoj města.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Kapitola obsahuje zhodnocení širších vazeb z hlediska dopravní a technické infrastruktury, včetně návaznosti liniových staveb na hranici řešeného území.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Kapitola obsahuje zhodnocení širších vazeb zejména z hlediska ÚSES, popř. ploch ptačích oblastí a evropsky významných lokalit, včetně návaznosti biokoridorů na hranici řešeného území.

2. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Kapitola obsahuje vyhodnocení splnění zadání s výčtem a odůvodněním případných odchylek oproti požadavkům zadání, respektive pokynů. Odchytky jsou možné jen ze závažných důvodů, např. rozpor s právními předpisy nebo s celkovou koncepcí vycházející ze zadání.

3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

- zdůvodní se přijaté řešení a vybrané **varianty**; je zdůvodněn například výběr:
 - varianty z hlediska dynamiky rozvoje území
 - varianty umístění plošného rozvoje
 - varianty umístění ploch a vedení koridorů dopravní technické infrastruktury
- pokud byly stanoveny **plochy s jiným způsobem využití**, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, uvede se odůvodnění
 - v modelovém řešení jsou např. plochy zeleně (dále podrobněji členěné) vymezeny proto, aby mohl být v územním plánu vymezen systém sídelní zeleně; podmínky pro tyto plochy zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním
- vyhodnotí se **účelné využití zastavěného území** a potřeba vymezení zastavitelných ploch
- vyhodnotí se předpokládané **důsledky řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje**; zpracuje se i v případech, kdy není tento rozbor zpracován, vyhodnotí se vlivy na udržitelný rozvoj území
- vyhodnotí se **soulad s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se až na výjimky zpracovává u konceptu, stanovisko k vyhodnocení je uplatněno dotčeným orgánem ŽP (krajským úřadem) při projednávání konceptu
- část kapitoly u konceptu zpracovává projektant, část navazující na stanovisko krajského úřadu pořizovatel (doplní až po projednání – viz poslední odrážka)
- v kapitole se uvede shrnutí výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (projektant)
- dále se uvede, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč nebylo toto stanovisko nebo jeho část respektováno (pořizovatel)

5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

- kapitola obsahuje zdůvodnění záboru a kvantitativní a kvalitativní vyhodnocení záborů půdního fondu v souladu se zvláštními právními předpisy (k tomuto bodu bude vydáno samostatné metodické doporučení)

Odůvodnění – součástí zpracované pořizovatelem

NEAKTIVÁLNÍ

§ 53, odst. 5 stavebního zákona

Součástí odůvodnění zpracovaného pořizovatelem je:

- výsledek přezkoumání souladu územního plánu podle odstavce 4 (§ 53) stavebního zákona
 - s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem **(s využitím kapitoly 1. textu odůvodnění zpracovaného projektantem)**
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území **(s využitím kapitoly 3. textu odůvodnění zpracovaného projektantem)**
 - s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
 - s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **(je přiloženo, pokud bylo zpracováno na základě požadavku zadání)**
- stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno **(s využitím kapitoly 4. textu odůvodnění, kterou je vhodné zpracovat v součinnosti projektanta s pořizovatelem)**
- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch **(s využitím kapitoly 3. textu odůvodnění zpracovaného projektantem)**

Na základě výsledků projednání zařadí pořizovatel do odůvodnění rozhodnutí o námítkách včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Rozhodnutí o námítkách zahrnuje i námítky uplatněné ke konceptu územního plánu

Grafická část odůvodnění zpracovaná projektantem

Grafická část odůvodnění obsahuje zejména:

- koordinační výkres (**je součástí modelového příkladu**), viz §2, odst. b) vyhlášky č.500/2006 Sb.
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států (v modelovém příkladu není uveden, jeho pojetí se oproti předchozí právní úpravě nemění),
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu (v modelovém příkladu není uveden, jeho pojetí se oproti předchozí právní úpravě výrazně nemění).

Koordinační výkres – příklad legendy část I.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

stav návrh

KULTURNÍ LIMITY

	KULTURNÍ PAMÁTKA
	MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÉ REZERVACE (MPR)
	OCHRANNÉ PÁSMO MPR

PŘÍRODNÍ LIMITY

	CHKO SLAVKOVSKÝ LES
	NÁRODNÍ PŘÍRODNÍ PAMÁTKA (NPP) JAN SVATOŠ
	PŘÍRODNÍ PAMÁTKA (PP) MOUČNÉ PYTLE
	OCHRANNÉ PÁSMO NPP, PP
	PAMÁTNÝ STROM
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA

GEOLOGIE

	PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ
	EVIDOVANÁ NEVÝHRADNÍ LOŽISKA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

	HRANICE CHOPAV
	OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍCH LÉČIVÝCH ZDROJŮ IIb
	OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE IIb
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ STOKY

TECHNICKÉ LIMITY

	OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍCH TRAS A ZAŘÍZENÍ

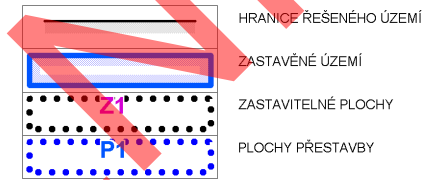
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stav návrh

	VODOJEM
	VODNÍ ZDROJ, ČS A ÚPRAVNA VODY
	PŘÍVADĚČ PITNÉ VODY
	PŘÍVADĚČ TECHNOLOGICKÉ VODY
	ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 220kV
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 110kV
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 22kV
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ KE ZRUŠENÍ
	VYSOKOTLAKÉ PLYNOVODY
	ANODY KATODOVÉ OCHRANY PLYNOVODŮ VTL
	RADIORELEOVÉ VYSÍLAČE A JEJICH OCHRANNÁ PÁSMA
	RADIORELEOVÉ TRASY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

	SILNICE II. A III. TŘÍDY
	VYBRANÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	VYBRANÉ PĚŠÍ TRASY
	ŽELEZNIČNÍ TRATĚ A VLEČKY
	REGIONÁLNÍ CYKLOTRASA
	NADZEMNÍ PARKOVIŠTĚ
	PODZEMNÍ PARKOVIŠTĚ
	ZASTÁVKY BUS
	ŽELEZNIČNÍ STANICE
	ČERPACÍ STANICE POHONNÝCH HMOT



ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

stav návrh

	HRANICE BIOCENTER
	HRANICE BIOKORIDORŮ
	INTERAKČNÍ PRVKY

VYBRANÉ DRUHY POZEMKŮ DLE MAPY EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

	LES
--	-----

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

	OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ
	OPATŘENÍ K OCHRANĚ ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

Koordinační výkres – příklad legendy část II.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
BH	BH	R1
BI	BI	
RI		
RZ		
OV	OV	
OM	OM	
OS	OS	
OH		
OX		
PV	PV	
SC		
SM	SM	
	SV	
SK	SK	
SR	SR	

BYDLENÍ
v bytových domech

BYDLENÍ
v rodinných domech - městské a příměstské

REKREACE
plochy staveb pro rodinnou rekreaci

REKREACE
zahradkové osady

OBČANSKÉ VYBAVENÍ
veřejná infrastruktura

OBČANSKÉ VYBAVENÍ
komerční zařízení malá a střední

OBČANSKÉ VYBAVENÍ
tělovýchovná a sportovní zařízení

OBČANSKÉ VYBAVENÍ
hřbitovy

OBČANSKÉ VYBAVENÍ
se specifickým využitím

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
v centrech měst

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
městské

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
venkovské

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
komerční

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
rekreační

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
DS	DS	
DZ		
TI	TI	
VL	VL	
VD	VD	
ZS		
ZV		
W		
NZ		
NL		
NP		
NSx	NSx	

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
silniční

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
drážní

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
lehký průmysl

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
drobná řemeslná výroba

ZELEŇ
soukromá a vyhrazená

ZELEŇ
na veřejných prostranstvích

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Význam indexů funkcí zastoupených
v plochách smíšených nezastavěného území :

p= přírodní
z= zemědělská
l= lesnická
r= rekreační nepobytová
c= rekreační obytná
s= sportovní
k= kulturně historická

Koordinační výkres - výřez

