

Návrh

ZADÁNÍ

územního plánu

Horní Dolnice

Modelový příklad s komentářem

prosinec 2008

Zadání územního plánu Horní Dolnice

Zastupitelstvo obce Horní Dolnice stanovuje pro zpracování územního plánu (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

- Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou dd.mm.2009, vyplývají pro územní plán Horní Dolnice tyto požadavky:
 - zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou osou republikového významu OSX (čl. xx, yy, ... PÚR ČR),
 - zohlednit dotčení řešeného území koridorem kapacitní silnice republikového významu SX (čl. xx, yy, ... PÚR ČR).
- Ze Zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) kraje X, schválených zastupitelstvem kraje dd.mm.2009, vyplývají pro územní plán Horní Dolnice tyto požadavky:
 - zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou osou republikového významu OSX upřesněnou v ZÚR (čl. xx, yy, ... ZÚR kraje X),
 - zohlednit dotčení řešeného území koridorem kapacitní silnice republikového významu SX upřesněným v ZÚR (čl. xx, yy, ... ZÚR kraje X),
 - zohlednit dotčení řešeného území koridorem silnice nadmístního významu Sx (čl. xx, yy, ... ZÚR kraje X).
- Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem schválené PÚR ani ZÚR, je třeba v ÚP řešit připojení cyklistických stezek mikroregionu na centrum obce.
- Žádný územní plán, který by zahrnoval území obce, nebyl dosud vydán.
Žádný regulační plán, který by zahrnoval pozemky na území obce, nebyl dosud krajem vydán.

Komentář

Vypsat všechny nadmístní požadavky, které mají dopad na řešené území.

Posouzení, zda řešené území leží v rozvojové oblasti či ose, nebo specifické oblasti, nebo je jimi ovlivněno, či zda se území dotýká (nebo je ovlivňuje) plocha či koridor dopravní nebo technické infrastruktury se v případě vydaných ZÚR provede na základě ploch a koridorů upřesněných v ZÚR. V případě, že existuje pouze platný ÚP VÚC se provede posouzení na základě PÚR.

Zdroj:

- ✓ *Politika územního rozvoje ČR,*
- ✓ *Zásady územního rozvoje kraje X.*

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP vyplývá následující.

- Respektovat limity využití území:
 - silnice č. II/303 a silnice č. III/3033 a jejich ochranná pásma,
 - plynovod STL a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo,
 - zvláště chráněné území Chráněná krajinná oblast Jedov a přírodní rezervace Smrček,
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa,
 - chráněné ložiskové území a dobývací prostor v severozápadní části k. ú. Horníkovice.

- Zohlednit záměr vybudovat areál pro výrobu a skladování (přesun výroby dřevovláknitých desek ze stávajícího provozu v Devanech)
 - využití plochy nesmí nepříznivě ovlivnit okolní zástavbu a životního prostředí, zejména nelze připustit aktivity v takovém rozsahu, v němž by mohly negativně ovlivňovat kvalitu bydlení.
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:
 - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
 - blízkost města Vyšínov,
 - kvalitní přírodní zázemí obce,
 - příznivé klimatické a půdní podmínky pro zemědělskou výrobu,
 - zájem o stavební parcely pro výstavbu rodinných domů,
 - dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku,
 - kvalitní veřejná doprava ve vztahu k pracovním příležitostem;
 - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:
 - vedení průjezdné dopravy centrem obce,
 - narušení venkovského charakteru zástavby,
 - útlum společenského života v obci,
 - ohrožení zastavěného území přívalovými dešti (k. ú. Dolňany).

Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z Problémového výkresu a okruhu problémů k řešení) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

Komentář

Při formulaci zadání ÚP se využijí všechny části ÚAP (§ 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb.). V bodě b) zadání ÚP je třeba vypsat:

- limity využití území
- záměry vyplývající z ÚAP mající dopad na řešené území
- silné stránky a příležitosti řešeného území
- slabé stránky a hrozby řešeného území

Ostatní součásti ÚAP jako hodnoty území nebo problémy k řešení jsou předmětem kapitol f) a i) zadání.

Zdroj:

- ✓ ÚAP - PRURÚ - sledované jevy, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v území,
- ✓ ÚAP - RURÚ - SWOT analýza.

c) požadavky na rozvoj území obce

V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce,
- sportovní areál,
- přírodní koupaliště se zázemím a parkovištěm v areálu bývalého lomu v k. ú. Horní Dolnice,
- zimní lyžařská sjezdovka se zázemím a parkovištěm,
- objekt knihovny a kluboven, která bude vymezena v centru obce pro posílení jeho významu,
- veřejné prostranství - náves u plochy bydlení na jihovýchodě obce. Budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství; jako plocha veřejného prostranství bude vymezena stávající plocha s pomníkem padlým,
- čerpací stanici pohonných hmot,
- umístění nové trafostanice, podle vyhodnocení potřeby el. energie,
- novou účelovou komunikaci vedoucí mimo střed obce pro stávající plochu výroby,

- výrobu a skladování v návaznosti na stávající plochu výroby; tato plocha bude přístupná z nové účelové komunikace vedoucí mimo zastavěné území obce; zemědělský areál bude ponechán pro účely zemědělské výroby,
- rekreaci - vodní plocha rybníku bude využívána jako přírodní koupaliště se zázemím a parkovištěm,
- síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny,
- dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.

Do zastavěného území nebude zahrnuta celá stavební parcela č. 305/1 (severní část k. ú. Dolňany), projektant problematiku prověří a vymezí zastavěné území s ohledem na využívání ploch. V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Komentář

Vypsat požadavky na konkrétní zastavitelné plochy způsobem nepředurčujícím návrh. Projektantovi musí být ponechán prostor pro nalézání nejhodnějšího řešení.

Návrh zadání pořizovatel po projednání doplní o akceptovatelné požadavky dotčených orgánů, podněty sousedních obcí a připomínky občanů. Pokud orgán životního prostředí nebo příslušný orgán ochrany přírody a krajiny uplatní požadavek na posouzení vlivů, musí být tento požadavek respektován.

Uvést případné specifické požadavky na vymezení zastavěného území, pokud se některá část území liší od standardního řešení. Vymezení hranice zastavěného území nemusí vždy probíhat po hranici parcely, tj. může zahrnovat jen její část. Určující nemusí být ani oplocení rozsáhlé stavební parcely (viz „zpravidla“ § 2 odst. 1 c stavebního zákona), pokud je minimálně zastavěna a je důvod k ochraně pozemku před zástavbou.

Pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavebních povolení nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění, při čemž při vymezení zastavěného území postupuje v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona.

Metodické podklady:

Vymezení zastavěného území a Příklady vyzarování zastavěného území v mapovém podkladu:

<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2538>.

Zdroj:

- ✓ doplňující průzkumy a rozborů,
- ✓ územní studie, aktuální urbanistické studie.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Urbanistická koncepce

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektována a posílena centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej

stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

Koncepce uspořádání krajiny

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Bude navrženo obnovení přerušené sítě barokních alejí a průhledů a jejich propojení dle historických podkladů se zámek v sousední obci, oborou a poutní kaplí Nanebevzetí Panny Marie a v návaznosti na krajinné a kulturní hodnoty v sousedních obcích zpracován doporučující podklad k jejich vyhlášení jako krajinná památková zóna.
- Bude navržena obnova barokní kaskády rybníků dle historických podkladů – dolní stávající dva rybníky zůstanou jako rybochovné, horní navržené k obnově v původních plochách budou mít navíc funkci sedimentační – protierozní. Rybníky budou vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské.
- Budou navrženy souměrné výsadby k významným bodům v území (poutní kaple Nanebevzetí Panny Marie, boží muka v jižní části k. ú. Horníkovice, u cesty mezi zastavěným územím Horních Dolnic a poutní kaplí Panny Marie a na rozcestí pod lesem Suchá bučina).
- S ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- S ohledem na krajinný ráz budou stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání, které neumožní v nejbližším okolí zastavěného území umísťovat vertikální stavby vyšší než 6 m, s výjimkou staveb veřejné technické infrastruktury.
- Na kótách v krajině, převyšujících okolní zástavbu, budou stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání, které zde neumožní umísťovat vertikální stavby vyšší než 6 m.
- Stávající zatopený lom v k. ú. Horní Dolnice bude navržen k úpravě na přírodní koupaliště, které bude převedeno z plochy těžby nerostů na plochu smíšenou nezastavěného území (rekreace a vodní plocha), bude k němu navržen pozemek parkoviště a doplnění břehových porostů.
- Stávající severní svah podél lesa z vrcholu Špice bude navržen jako lyžařská sjezdovka a vymezen jako plocha nezastavěného území umožňující zemědělské využití a rekreaci. Pro nezbytné příslušenství (stanice lanovky s občerstvením) a parkoviště bude vymezena zastavitelná plocha.
- Nebudou uvažovány plochy pro chatovou zástavbu.
- Bude respektován návrh protierozních úprav, včetně návrhu převodu vybraných lokalit orné půdy do trvalých travních porostů, jak vyplývá z Plánu společných opatření komplexních pozemkových úprav, a zkoordinován s dalšími úpravami v území.
- V záplavovém území toku nebudou navrhovány zastavitelné plochy.
- Bude respektován návrh nových registrovaných významných krajinných prvků (Černé bahno, Skalka) a převedení stávajících dvou registrovaných významných krajinných prvků (Stará bučina, Výsluní) do kategorie přírodní památka. Tyto lokality budou vymezeny jako plochy přírodní.
- Bude upřesněn a zpracován nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES.

- Bude vymezen vycházkový chodník (naučná stezka) propojující stavební památky v zastavěném území obce, poutní kapli, vyhlídkové body Tulačka a Borová skála a další vybrané místní zajímavosti, zejména ty, které byly vymezeny jako hodnotné z hlediska krajinného rázu (V kopaninách – k. ú. Horníkovice a severní členitá část k. ú. Dolňany).
- Bude navržena rekultivace bývalé místní skládky inertního odpadu částečně jako louka částečně jako nesouvislý porost stromů a keřů a vymezena jako plocha přírodní.
- Bude navržena revitalizace stávajícího kanalizovaného úseku potoka nad obcí včetně přilehlé nivy a vymezena jako plocha přírodní.
- Budou navrženy jednostranné výsadby vhodných dřevin podél stávajících vodotečí a polních cest v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících objektů zemědělské výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.
- Bude zohledněn záměr sousední obce na vybudování její čistírny odpadních vod při hranici k. ú. řešené obce. Jiné podněty a územní nároky sousední obce neuplatnil.
- Tvorbu koncepce uspořádání krajiny je třeba koordinovat se současně vznikajícím plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav a Programem obnovy venkova.

Komentář

Stručně uvést, v čem bude současné urbanistické uspořádání měněno a jaké podmínky se stanovují pro nově vytvářenou urbanistickou koncepci. Podle možností a přístupu obce a příslušného krajského úřadu k obnovitelným zdrojům energie se event. uvedou požadavky na vymezení ploch pro tento účel. Hodnotnou siluetu obce a krajinný ráz je třeba v zadání ÚP chránit požadavky na omezení podle konkrétních podmínek v území, popř. alespoň požadovat po projektantovi stanovení takových požadavků, a to včetně pro stavby dopravní a technické infrastruktury, které by mohly narušit siluetu obce nebo krajinný ráz.

Plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav je tvořen pěti základními oblastmi:

- protierozní opatření,
- vodohospodářská opatření,
- cestní síť,
- ÚSES,
- krajínovorná opatření.

Spolupráce mezi projektantem KPÚ a projektantem ÚP závisí na časové posloupnosti vzniku obou dokumentů. Problematikou úprav se zabývá zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, (event. vyhláška č. 427/1991 Sb., kterou se stanoví náležitosti návrhu pozemkových úprav a pravidla posuzování přiměřenosti kvality a výměry vyměřovaných pozemků).

Návrh zadání pořizovatel po projednání doplní o akceptovatelné požadavky dotčených orgánů, podněty sousedních obcí a připomínky občanů.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy.
- Bude navrženo řešení dopravních závad na silnici č. II/303.
- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.
- Bude respektován návrh cyklistických stezek mikroregionu.

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího skupinového vodovodu. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu.
- Odvádění a čištění odpadních vod – systém oddílné kanalizace bude zachován. Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny na čistírnu odpadních vod a posouzena její kapacita.
- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- Zásobování elektrickou energií – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navržena plocha pro umístění nové trafostanice.
- Zásobování plynem – bude respektován STL plynovod.
- Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a zohledněny nové požadavky zahrnuté v kap. c) předloženého zadání ÚP.

Veřejná prostranství

Respektovat stávající a prověřit umístění požadovaných ploch veřejných prostranství zahrnutých v kap. c) předloženého zadání ÚP.

Komentář

Obdobně jako u urbanistické koncepce v bodě d) uvést, v čem bude měněna současná veřejná dopravní a technická infrastruktura. Přitom nesmí být stanovovány požadavky, které z hlediska podrobnosti neodpovídají koncepčnímu pojetí v územním plánu.

Pro některé zastavitelné plochy může existovat územní studie (příp. urbanistická studie vložená do evidence územně plánovací činnosti). Je vhodné prověřit převzetí řešení např. dopravní a technické infrastruktury obsažené ve studii, zejména komunikační napojení – vjezd do lokality. Ze studie je vhodné převzít kapacitu lokality (počet RD, kapacitu občanského vybavení apod.) a zohlednit ji v nárocích na inženýrské sítě celé obce. Jestliže není třeba zajistit v lokalitě určitý záměr, je vhodnější lokalitu graficky nečlenit, aby při změně podmínek (např. jiná síť obslužných komunikací), nevyvolávalo toto řešení potřebu změny ÚP.

Návrh zadání pořizovatel po projednání doplní o akceptovatelné požadavky dotčených orgánů, podněty sousedních obcí a připomínky občanů.

Zdroj:

- ✓ územní studie, aktuální urbanistická studie, koncepce a generely infrastruktury apod.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

Přírodní hodnoty území

- Místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem: lokalita V kopaninách v k. ú. Horníkovice, severní část k. ú. Dolňany.
- Významné vyhlídkové body: skála Tulačka a Borová skála.

Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

Kulturní hodnoty území

- Urbanistické hodnoty území: centrum a dominanty obce, charakter sídla, hladina zástavby.
- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory: kostel sv. Jiří, poutní kaple Nanebevzetí Panny Marie v k. ú. Horní Dolnice a dvorcové statky v k. ú. Dolňany.
- Dochovaná soustava alejí, průhledů a kaskáda rybníků.
- Lokality zástavby se zachovalým místním rázem: náves k. ú. Horní Dolnice a k. ú. Dolňany.
- Stavební dominanty: kaple v k. ú. Dolňany, budova školy a obecního úřadu v k. ú. Horní Dolnice.

Bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny.

V územním plánu budou stanoveny podmínky zejména pro rozvoj těchto hodnot: návsi a budovy školy v k. ú. Horní Dolnice a kaskády rybníků.

ÚP vymezí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Pokud to bude z hlediska veřejných zájmů potřebné, budou vymezeny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Komentář

Přírodní a kulturní hodnoty, jejichž ochrana vyplývá z právních předpisů, jsou považovány za limity využití území, jsou tudíž obsaženy v kapitole b).

Podle potřeby mohou být též stanoveny požadavky na ochranu civilizačních hodnot (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), pokud se v řešeném území vyskytnou. Může se jednat např. o mimořádnou stavbu technického vybavení, která není chráněna jako technická památka a měla by být jako hodnota respektována (např. technicky a stavebně unikátní objekty jako např. ojedinělá konstrukce mostu, architektonicky zajímavá rozhledna, dochované technické a provozní objekty – tovární hala, kovárna, sklárna, sýpka, malá vodní elektrárna apod.).

Jen výjimečně je technická infrastruktura nebo obchodní síť hodna zvláštní ochrany, co by civilizační hodnota; podobně ne všechna obytná a občanská zástavba je kulturní hodnotou. Kulturní a civilizační hodnoty vycházejí vždy z hodnot estetických, nikoliv provozních.

Zdroj:

- ✓ ÚAP – PRURÚ – sledované jevy, výkres hodnot území,
- ✓ doplňující průzkumy a rozborů.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
 - navržená trafostanice s vedením VN,
 - rozšíření silnice č. II/303,
 - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
 - protierozní opatření v k. ú. Dolňany,
 - založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES – návrh.
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
 - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:
 - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:
 - navržená trafostanice s vedením VN,
 - rozšíření silnice č. II/303,
 - dopravní a plošná technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy,
 - sportovní areál pro veřejné využití v lokalitě Skelná,
 - objekt knihovny a kluboven v centru obce (k. ú. Horní Dolnice).
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:
 - protierozní opatření v k. ú. Dolňany,
 - navržená plocha veřejného prostranství v ploše bydlení na jihovýchodě obce.

Komentář

V zadání ÚP se uvedou požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo. Pokud takové stavby, opatření a asanace jsou požadovány, je třeba je vyjmenovat již v zadání ÚP. Výčet konkrétních pozemků pro VPS a VPO pro vyvlastnění a pro předkupní právo provede projektant podle mapy pozemkového katastru ve fázi návrhu ÚP před společným jednáním. Veřejné projednání bez výčtu pozemků není možné uskutečnit.

Z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací vlastník musí poznat, zda je dotčen vyvlastněním nebo předkupním právem, případně obojím. Lze vybrat jen některé stavby a opatření jako VPS nebo VPO, nemusí tak být označeny všechny, které to mohou být podle zákona. U vymezení dopravní a technické infrastruktury je vhodnější vymezení pomocí koridoru (§ 2 odst. 1 stavebního zákona). Při konkrétním řešení ve fázi územního rozhodnutí, není-li stavba vymezena koridorem, se mnohdy stavba musí realizovat mimo zakreslenou linii, což si vyžádá změnu územního plánu. U liniových staveb může být ve výkresové části ÚP vyznačen společný koridor pro více sítí; popis pro jaké stavby je koridor vymezen, musí být uveden ve výkresové i v textové části ÚP.

h) další požadavky vyplývající 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)

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.

Bude respektováno záplavové území vodního toku a návrh protierozních opatření v k. ú. Dolňany.

Dále bude respektováno pásmo hygienické ochrany zemědělské výroby, které nebylo uvedeno v ÚAP.

Komentář

V kapitole h) zadání ÚP se uvedou event. limity, které nebyly uvedeny v ÚAP a mají vliv na řešené území.

Zdroj:

- ✓ případné další požadavky dotčených orgánů nezahrnuté v jiných kapitolách,
- ✓ doplňující průzkumy a rozборы.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu je třeba vyřešit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

- Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad:
 - negativní následky vedení průjezdné dopravy centrem obce,
 - necitlivá dostavba severní části návesního prostoru.
- Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území:
 - situování nového areálu pro výrobu a skladování ve střetu se zvláště chráněným územím přírody Chráněné krajinné oblasti Jedov a přírodní rezervací Smrček, prověřit ve variantním řešení – viz kap. n) zadání ÚP.
- Řešit ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:
 - ohrožení zastavěného území přivalovými dešti (k. ú. Dolňany).
- Řešit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území:
 - zejména mezi územními podmínkami pro hospodářský rozvoj a pro příznivé životní prostředí.

Zdroj:

- ✓ ÚAP – RURÚ – vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území,
- ✓ ÚAP – RURÚ – problémový výkres,
- ✓ Doplňující průzkumy a rozборы.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec leží v rozvojové ose republikového významu OSX stanovené PÚR ČR a upřesněné v ZÚR kraje X.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) zadání) pro:

- bydlení v rozsahu do cca 20 000 m²,
- občanské vybavení,
- rekreaci,
- výrobu a skladování v rozsahu cca do 5 000 m²,
- dopravní infrastrukturu,
- plošnou technickou infrastrukturu.

Vymezení ploch přestavby se v řešeném území nepředpokládá.

Komentář

Postup je obdobný jako u bodu a)

Zdroj:

- ✓ *Politika územního rozvoje ČR,*
- ✓ *Zásady územního rozvoje kraje X, příp. platný ÚP VÚC kraje X - § 187 odst. 2 stavebního zákona.*

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

ÚP vymezí plochu sportovního areálu, pro kterou bude zpracována územní studie. Ta prověří změny využití území a bude podmínkou pro rozhodování.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán stanoví, že pro plochu bydlení v jihovýchodní části obce bude na základě vydaného ÚP zpracován regulační plán. ÚP bude obsahovat zadání regulačního plánu.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Na základě zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, tj. na základě stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví krajského úřadu X čj. ... ze dne dd.mm.rrrr, je nutno posoudit ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. V řešeném území se nachází zvláště chráněné území přírody Chráněné krajinné oblasti Jedov s přírodní rezervací Smrček, jehož dotčení nelze vyloučit. Součástí odůvodnění ÚP bude proto

vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle příl. č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb., včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

Komentář

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění konceptu, příp. návrhu ÚP.

Zdroj:

- ✓ ÚAP PRURÚ – sledované jevy, hodnoty,
- ✓ ÚAP RURÚ – SWOT analýzy, vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, problémový výkres,
- ✓ Politika územního rozvoje ČR,
- ✓ Zásady územního rozvoje kraje X, příp. platný ÚP VÚC kraje X - § 187 odst. 2 stavebního zákona.

n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

ÚP nebude mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že na území obce se evropsky významná lokalita ani ptačí oblast nenachází. Nejbližší ptačí oblast je od území obce vzdálená cca 14 km a nejbližší evropsky významná lokalita s výskytem mihule potoční se nachází v povodí říčky Prudká ve vzdálenosti cca 3 km od území obce. Do této říčky nevyúsťuje z řešeného území žádná vodoteč.

Na základě skutečnosti, že v navrhované **zastavitelné ploše pro výrobu a skladování** má být umístěn záměr vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí a vymezení této plochy je požadováno ve variantách, bude zpracováno **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a koncept** územního plánu.

Koncept územního plánu bude zpracován ve variantách ve stejném rozsahu jako návrh s tím, že koncept oproti návrhu nebude obsahovat:

- zadání regulačního plánu, koncept bude obsahovat jen hlavní věcné zásady pro řešení regulačního plánu,
- lhůtu pro pořízení územní studie,
- výčet pozemků pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro zápis předkupního práva do katastrů nemovitostí,
- údaje o počtu listů a počtu výkresů.

Záměr, který bude zpracován ve variantách:

- lokalita pro výrobu a skladování (cca 5000 m²).

Budou zpracovány dvě varianty umístění plochy výroby a skladování:

- varianta 1 – plocha na pozemcích, které mají společnou hranici se stávající plochou výroby,
- varianta 2 – plocha v jiné části obce s dostatečným odstupem od stávajících ploch bydlení.

Podmínky pro posuzování variant:

- dopravní napojení plochy na silnici č. II/303,
- možnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu,
- minimalizace negativního vlivu zasahující plochy bydlení a plochy rekreace,
- zábor ZPF z hlediska kvality půdy,
- minimalizace zásahů do pásma ve vzdálenosti 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- minimalizace zásahů do významných krajinných prvků.

Komentář

V návrhu zadání pořizovatel uvede jemu známé okolnosti, které mohou být významné pro správní úvahu dotčených orgánů na úseku posuzování vlivů na životní prostředí a ochrany přírody a krajiny. Těmito okolnostmi jsou například:

- přítomnost území Natura 2000 v řešeném území (evropsky významné lokality, ptačí oblasti),
- možnost střetu předpokládaných nebo požadovaných změn v území s ochranou území Natura 2000,
- předpokládané směry a rozsah územního rozvoje, pokud je možné je určit,
- charakter předpokládaného nebo požadovaného rozvoje.

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen v těch případech, kdy dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (dle zákona o ochraně přírody a krajiny). V takovém případě doplní pořizovatel do návrhu zadání ÚP požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona). V ostatních případech se „vyhodnocení“ nezpracovává.

Pokud krajský úřad jako dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí uplatní k návrhu zadání ÚP požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nevyloučí významný negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (tj. na území Natura 2000), je třeba posoudit ÚP z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, to je vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a podmínky pro soudržnost společenství obyvatel. V případech, kdy krajský úřad nebo orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání požaduje provést při posouzení vlivů pouze porovnání návrhu a současného stavu (nulové varianty), koncept se nezpracovává. V tomto případě lze zadat přímo zpracování návrhu ÚP včetně vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Zastupitelstvo obce uloží zadáním ÚP zpracování konceptu ÚP vždy, pokud je třeba ověřit variantní řešení. Může tak učinit z vlastního nebo jiného podnětu. Je-li však požadavek na posouzení vlivů a zpracování variant obsažen ve stanovisku orgánu životního prostředí krajského úřadu nebo příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, pořizovatel návrh zadání podle tohoto stanoviska upraví a zastupitelstvo rozhodne o zpracování konceptu řešení.

Metodické podklady:

- ✓ Vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území – metodický pokyn – pracovní verze pro ověření v praxi 04/2008 <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2886>.

o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou měřítka 1:2000.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Koncept ÚP bude pro účely projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.

- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

ÚP bude obsahovat:

A) Textovou část

- vymezení zastavěného území,
- konceptci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- urbanistickou konceptci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- konceptci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- konceptci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu 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 ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- 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,
- vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,
- vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

B) Grafickou část

- | | | |
|--|---------|--|
| 1. Výkres základního členění území | 1:5 000 | |
| 2. Hlavní výkres | 1:5 000 | |
| 3. Konceptce dopravní a technické infrastruktury | 1:5 000 | |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 | (v rozsahu území, v němž se vyskytují) |

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

A) Textovou část:

- postup při pořízení územního plánu,
- vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až g), h) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

B) Grafickou část

- 1. Koordinační výkres 1:5 000
- 2. Výkres širších vztahů 1:100 000
- 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF 1:5 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Komentář

Zadání může stanovit i jiné uspořádání obsahu návrhu ÚP, než je uveden v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., při věcném dodržení všech bodů v příloze uvedených. Lze např. požadavky uvedené v příloze pod jednotlivými písmeny sloučit či rozdělit.

Výkres základního členění území slouží především stavebnímu úřadu pro rychlou orientaci v území.

Hlavní výkres může být jeden, nebo může být dělen do více výkresů; tuto skutečnost je třeba stanovit v zadání.

Měřítko výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je vždy vhodné zpracovat nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy. Měřítko, ve kterém bude vydán, je třeba odvíjet od jeho věcného obsahu. Pokud zahrnuje i biokoridory nebo rozsáhlejší liniové části dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území, je pro vydání vhodnější volit měřítko 1 : 5 000.

Koordinální výkres zahrnuje navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území. Koordinální výkres nelze v žádném případě dělit do více výkresů, protože by se ztratil účel výkresu, kterým je koordinace jevů v území. Kromě koordinačního výkresu může být zpracován také jeho podrobnější výřez pro zastavěné území a zastavitelné plochy každého sídla.

Výkres širších vztahů je nutno zpracovat a vydat v měřítku výkresu ploch a koridorů ZÚR nebo větším dle § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Odůvodnění může být v textové i grafické části oproti ustanovení vyhlášky rozšířeno (na rozdíl od vlastního ÚP).

Počet vyhotovení je odvozen z potřeb projednávání konceptu a návrhu ÚP v souladu s § 48 odst. 2, § 52 odst. 1, § 53 odst. 2, 3 a § 165 odst. 1.

Shrnutí vybraných zásad zadání ÚP

- Zadání formulovat jako stručné pokyny – úkoly projektanta.
- Formulovat konkrétní požadavky, ale nepředurčovat řešení.
- Neopisovat požadavky uvedené v právních předpisech.
- Nepřejímat do zadání požadavky dotčených orgánů bez prověření, zda nejsou vyžadována řešení, která by odporovala obsahu ÚP stanovenému stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. (zejména podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, požadavky civilní ochrany nad rámec vyhlášky č. 380/2002 Sb., pořízení hlukových nebo rozptylových studií, které nepatří mezi úkoly územního plánování, požadavky na opisování speciálních právních předpisů do ÚP apod.). Požadavky uplatněné k zadání nejsou pro pořizovatele ani zastupitelstvo obce závazné, s výjimkou požadavku krajského úřadu, orgánu životního prostředí na posuzování vlivů na životní prostředí a tím i na udržitelný rozvoj území.
- Nevyloučí-li příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k zadání významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, musí být v zadání uveden požadavek na posuzování vlivů na udržitelný rozbor území včetně posouzení vlivů na životní prostředí zahrnující posouzení vlivu na území Natura 2000.
- Požadavek na zpracování konceptu ÚP se v zadání uvede jen v případě, jsou-li vyžadovány varianty řešení. Pokud příslušný orgán ochrany přírody a krajský úřad, orgán životního prostředí vyžadují pro vyhodnocení vlivů pouze srovnání navrhované varianty se současným stavem (tzv. nulovou variantou), koncept se nezpracovává a vyhodnocení vlivů se spojuje s návrhem ÚP.
- Zadání nesmí obsahovat protichůdné požadavky.
- Zadání není soupisem požadavků investorů, vlastníků a občanů. Každý požadavek musí pořizovatel nejprve vyhodnotit z hlediska logického vývoje obce (města), koordinace využití území a ochrany veřejných zájmů.
- Textová a grafická část vlastního územního plánu (bez odůvodnění) má být co nejstručnější, výstižná a má obsahovat jen zásady a pokyny bez popisných a zdůvodňujících částí. Nemůže také obsahovat části, o kterých nemá zastupitelstvo obce pravomoc rozhodnout (seznam památek, chráněných částí přírody, záplavová území, stávající ochranná pásma vyplývající z právních předpisů nebo vydaných rozhodnutí apod.). Uvedené zásady musí zadání respektovat.
- Umožňuje-li právní předpis výběr z několika měřítek výkresů, dělení hlavního výkresu, nepovinné části řešení apod., v zadání je již vybrána (zpravidla po konzultaci s projektantem) jen jedna možnost.
- Ponechávají-li pořizovateli právní předpisy určitou vůli, přizpůsobuje podmínkám návrhu zadání formální stránku vhodnému věcnému řešení a ne naopak; zároveň volí nejjednodušší přípustný proces i obsah, pokud tím nezhorší podmínky pro optimální věcné řešení.
- Požadavky na digitální zpracování musí být přizpůsobeny požadavkům na řešení ÚP a ne naopak.

Pro zpracování zadání územního plánu je možné využít metodiky ÚÚR na stránkách <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2824>.

Další stanoviska a metodická doporučení jsou rovněž na stránkách OÚP MMR <http://www.mmr.cz/index.php?show=001025007010>.

Použité zkratky

ČR	– Česká republika
KPÚ	– komplexní pozemkové úpravy
k. ú.	– katastrální území
OÚP MMR	– odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj
PRURÚ	– podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
PÚR	– politika územního rozvoje
RD	– rodinný dům
RURÚ	– rozbor udržitelného rozvoje území
SWOT analýza	– Strengths (přednosti = silné stránky), Weaknesses (nedostatky = slabé stránky), Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby)
ÚAP	– územně analytické podklady
ÚP	– územní plán
ÚP VÚC	– územní plán velkého územního celku
ÚÚR	– Ústav územního rozvoje
ÚSES	– územní systém ekologické stability
VPO	– veřejně prospěšné opatření
VPS	– veřejně prospěšná stavba
ZÚR	– zásady územního rozvoje