

# Územní plán v podmínkách nového stavebního zákona

Modelový příklad

zadavatel MMR ČR  
01/2007

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



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



- ⊕ 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 koncepce 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

## 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 systému 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 umístění

### 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 - zezeň - na veřejných prostranstvích
- ZS - zezeň - soukromá a vyhrazená
- ZO - zezeň - ochranná a izolační
- ZP - zezeň - přírodního charakteru
- ZX - zezeň - 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 HROMADNÉ

#### ⊕ 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 mobiliářem pro relaxaci,
  - ⊕ dětská hřiště
- zařízení 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 zajištění 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 zajištění 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 zajištění 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 umístění a prostorové uspořádání staveb,
  - € požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
  - € 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

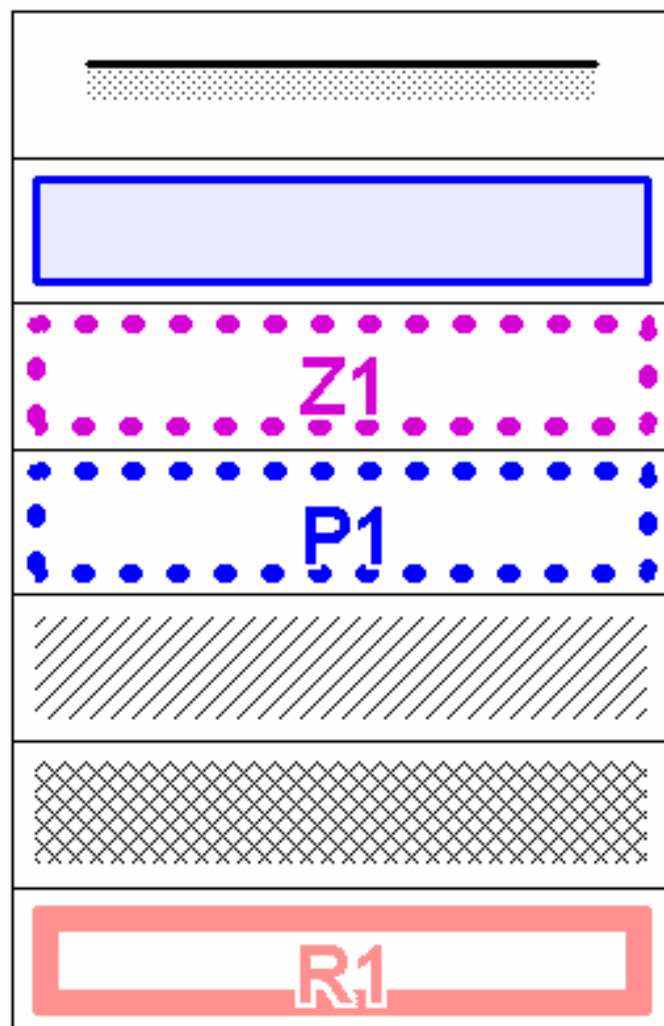
*Poznámka: viz příloha č.7, část I., odst. 1, písm. i) vyhlášky č. 500/2006 Sb.*

## 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

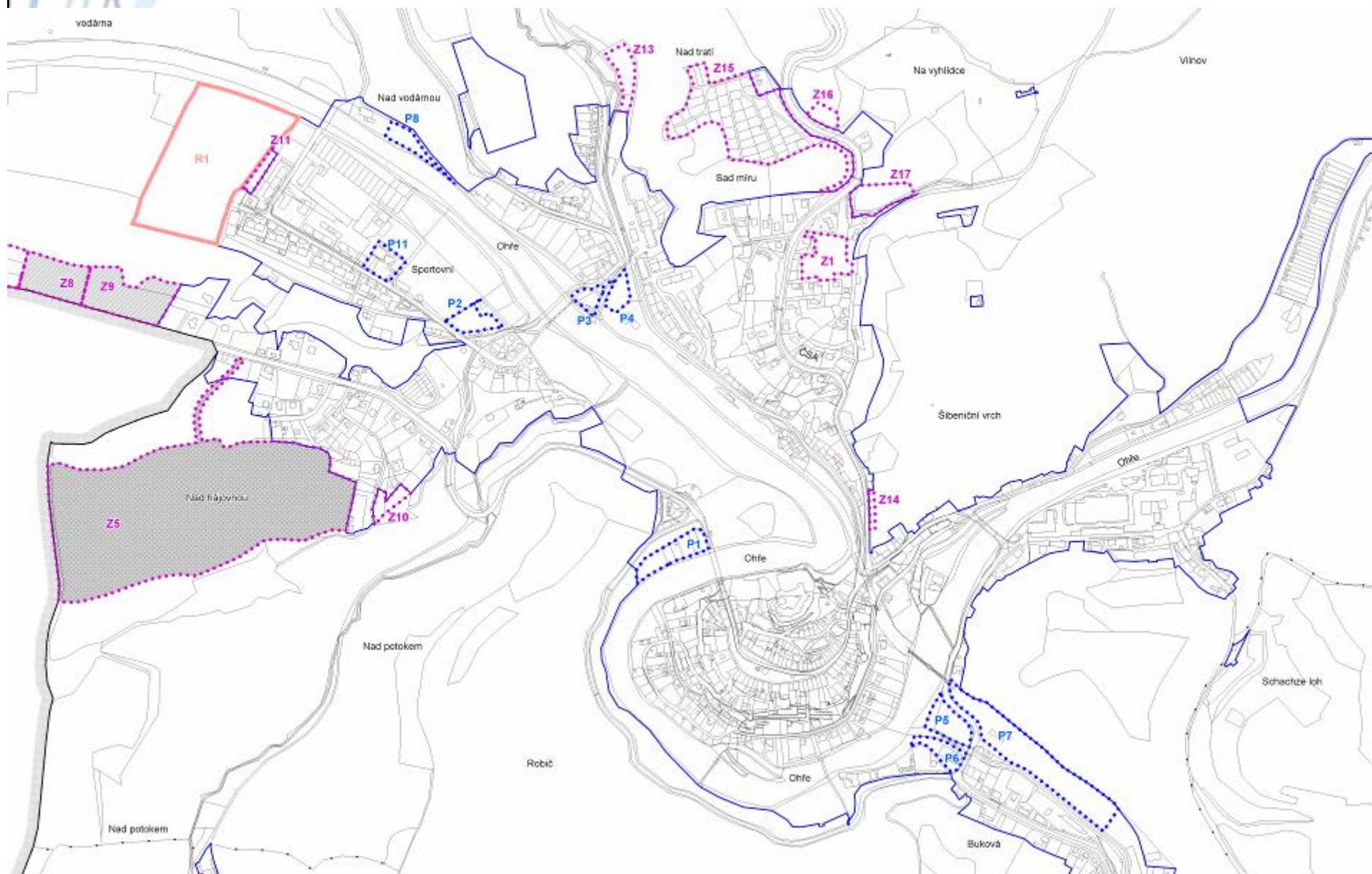
PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

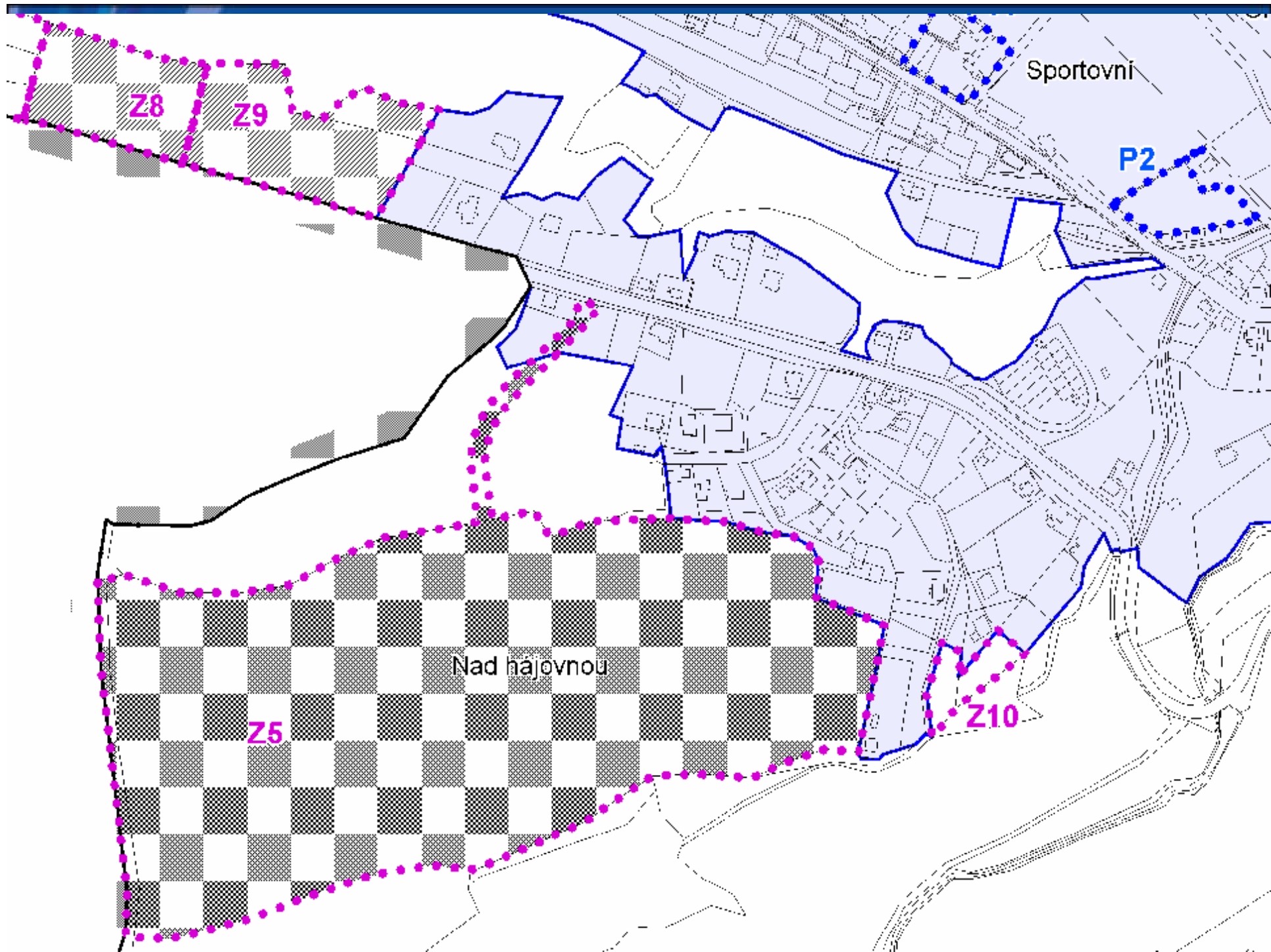
PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN

ÚZEMNÍ REZERVY

# Příklad výkresu základního členění území – výřez

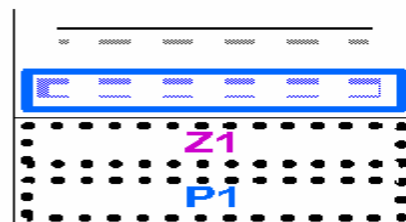
(pozn.: plochy nemusí být vybarvovány, stačí i obrysová čára)







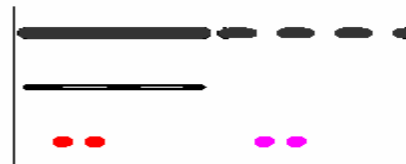
# Hlavní výkres – příklad legendy – část I



- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.2.2007
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- PLOCHY PŘESTAVBY

*stav*                      *návrh*

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



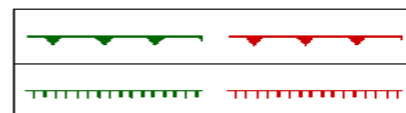
- SILNICE II. A III. TŘÍDY
- ŽELEZNIČNÍ TRATĚ A VLEČKY
- REGIONÁLNÍ CYKLOTRASA

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



- ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY



- HRANICE BIOCENTER
- HRANICE BIODORU

## 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

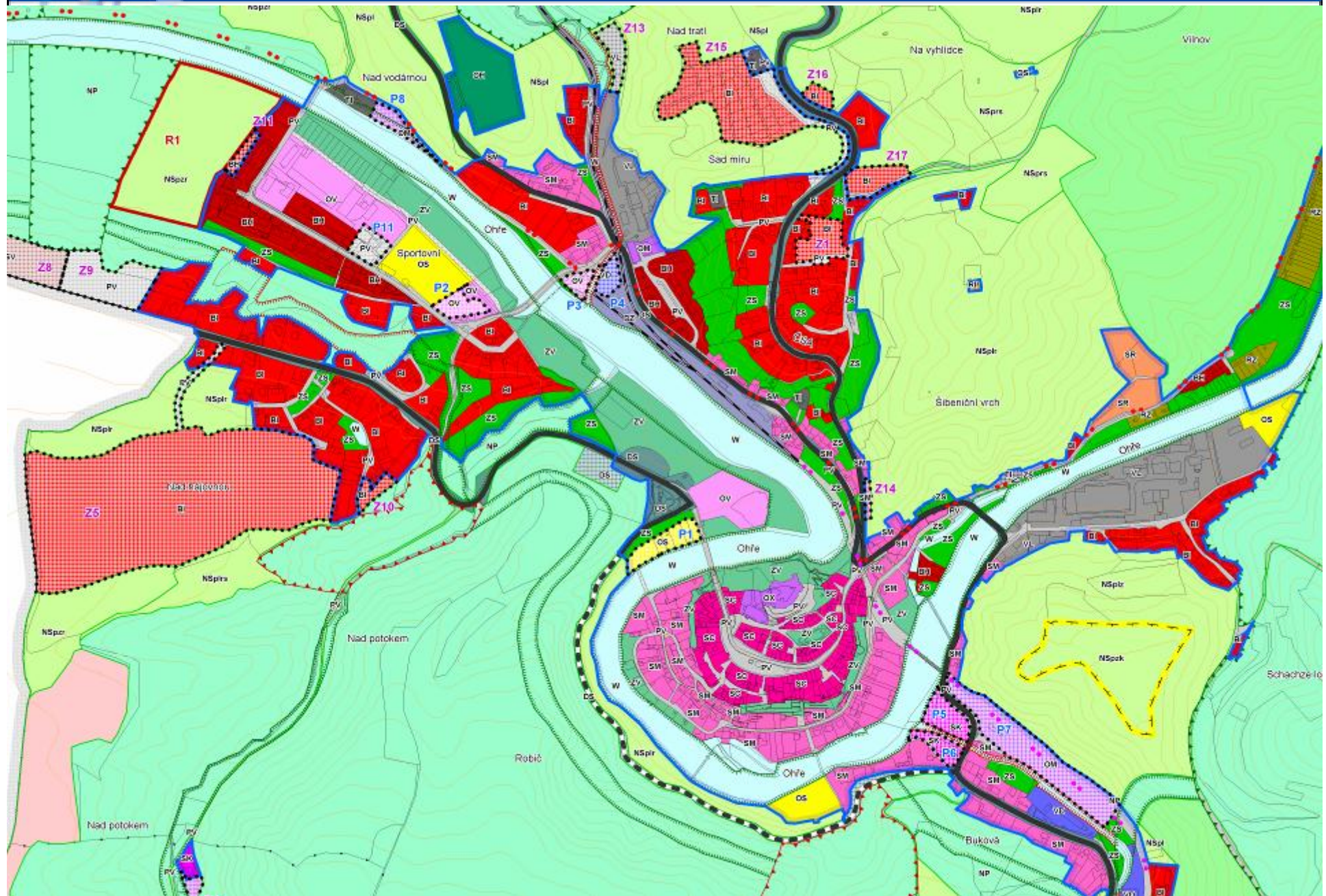
stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
<b>BH</b>			BYDLENÍ v bytových domech
<b>BI</b>			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
<b>RI</b>			REKREACE plochy sloužící pro rodinnou rekreaci
<b>RZ</b>			REKREACE zahradkové pásy
<b>OV</b>			OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
<b>OM</b>			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
<b>OS</b>			OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovné a sportovní zařízení
<b>OH</b>			OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřiště
<b>OX</b>			OBČANSKÉ VYBAVENÍ se specifickým využitím
<b>PV</b>			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
<b>SC</b>			SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrálních měst
<b>SM</b>			SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
<b>SK</b>			SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
<b>SR</b>			SMÍŠENÉ OBYTNÉ rekreační

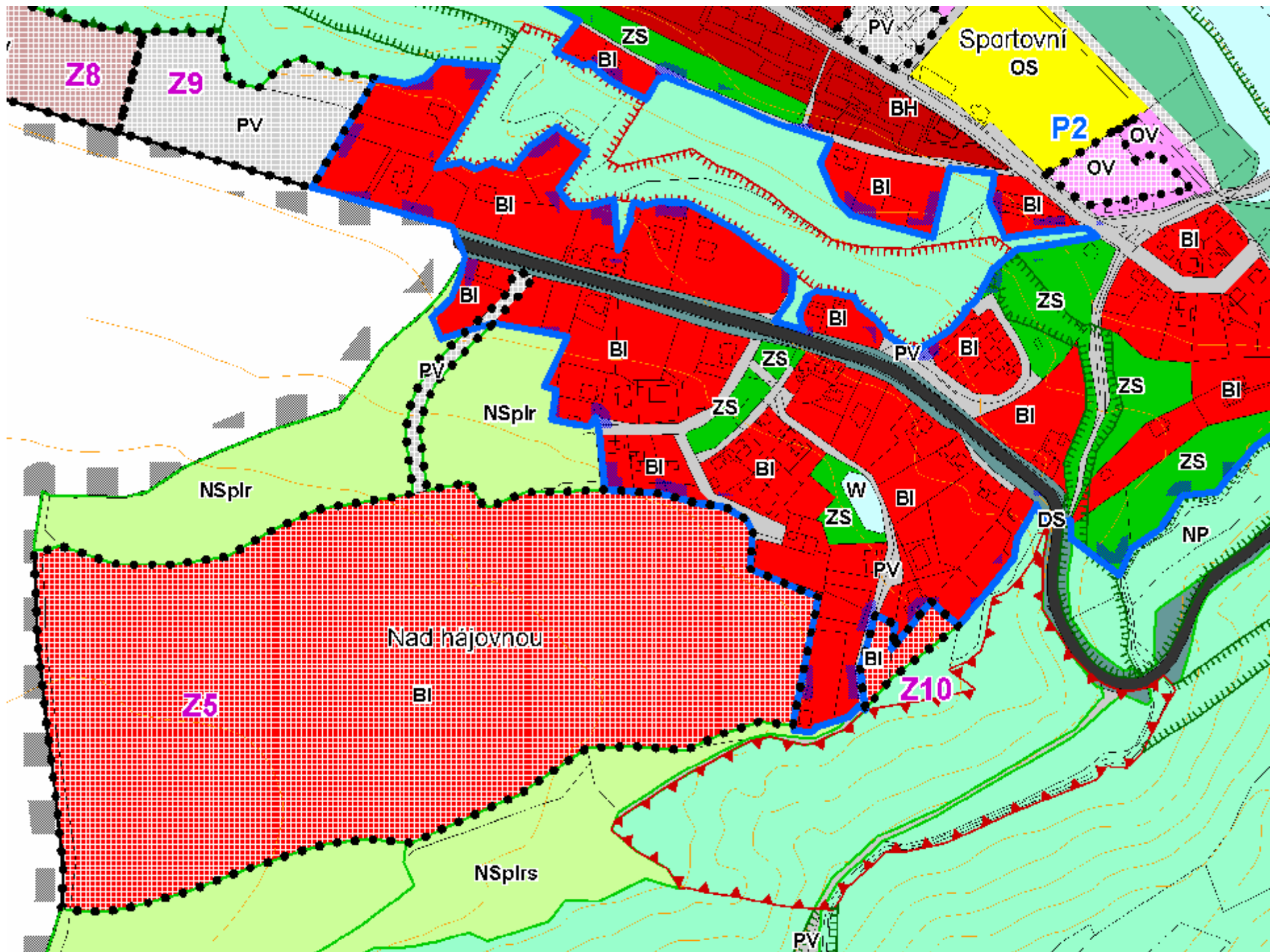
## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

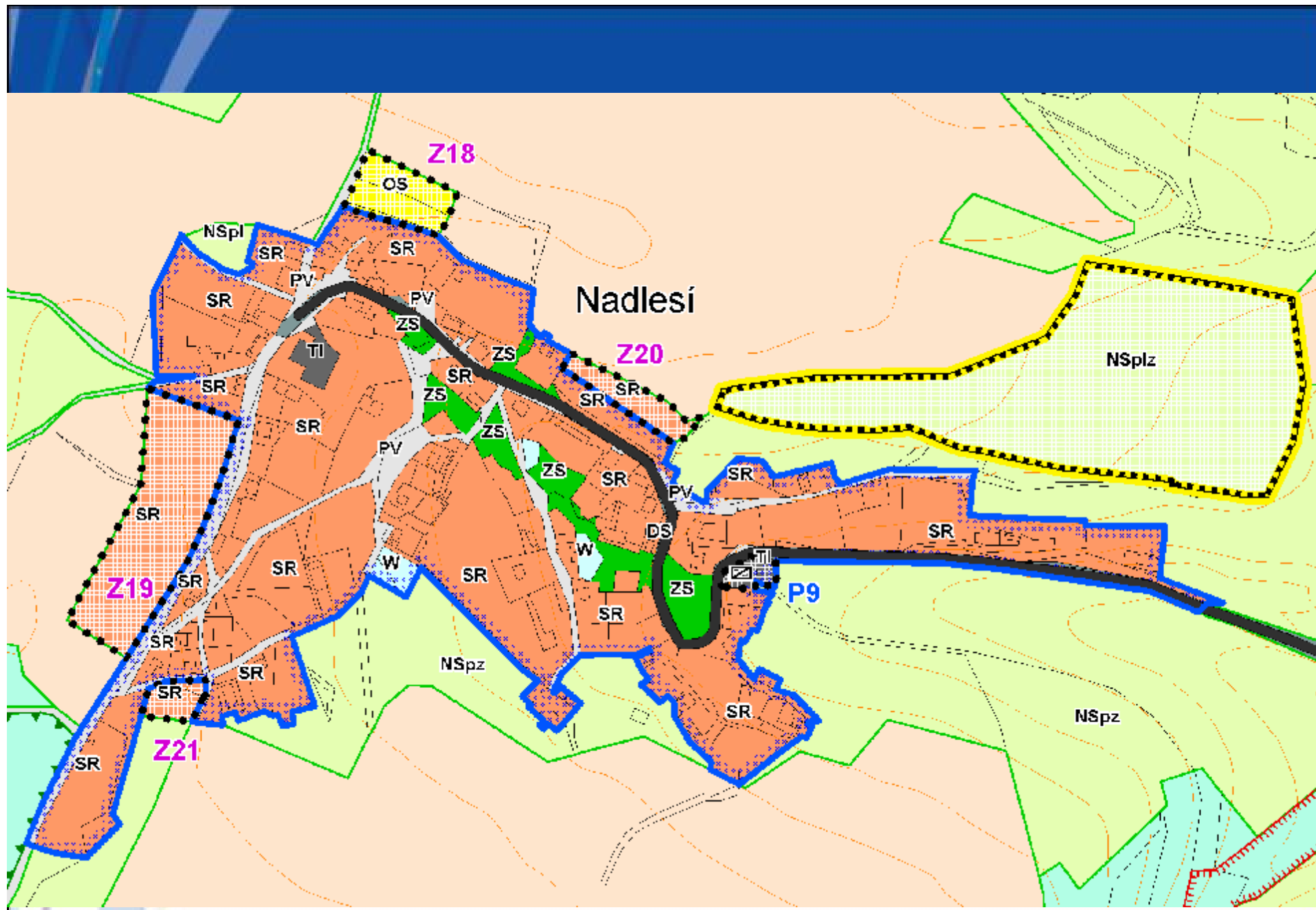
stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
<b>DS</b>			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
<b>DZ</b>			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA okružní
<b>TI</b>			TELEKOMUNIKAČNÍ INFRASTRUKTURA
<b>VL</b>			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
<b>VD</b>			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ těžká řemeslná výroba
<b>ZS</b>			ZELEK soukromé a veřejné
<b>ZV</b>			ZELEK na veřejných prostranstvích
<b>W</b>			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<b>NZ</b>			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
<b>NL</b>			PLOCHY LESNÍ
<b>NP</b>			PLOCHY PŘÍRODNÍ
<b>NSx</b>			PLOCHY SMÍŠENÉ NĚJAKÝM ÚZEMNÍM

Význam indexů funkcí zastoupených  
 v podobě smíšených nezastavěných území:  
 p= přírodní  
 z= zemědělská  
 l= lesnická  
 r= rekreační (reprody, cvičení)  
 n= rekreační (obytová)  
 s= sportovní  
 k= kulturní (střediska)

# Hlavní výkres – výřez










# 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 ÚNÍVNÍHO TEPLOTNÍHO ISOLACE
	ZAKLONĚNÍ OKNŮ
	OPATŘENÍ K ODBĚRŮ AČI ODBĚRŮ



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

ASANACE

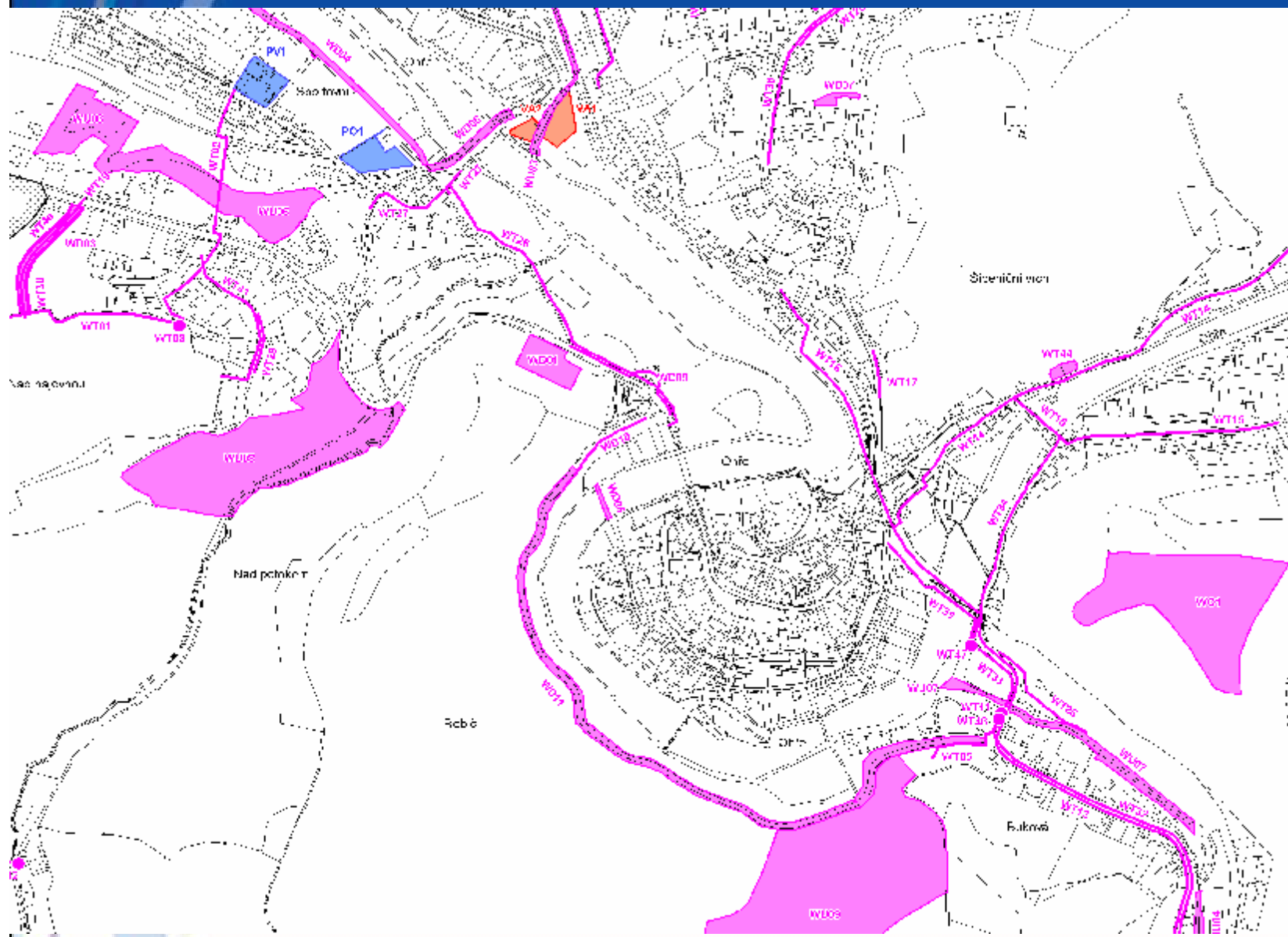

---

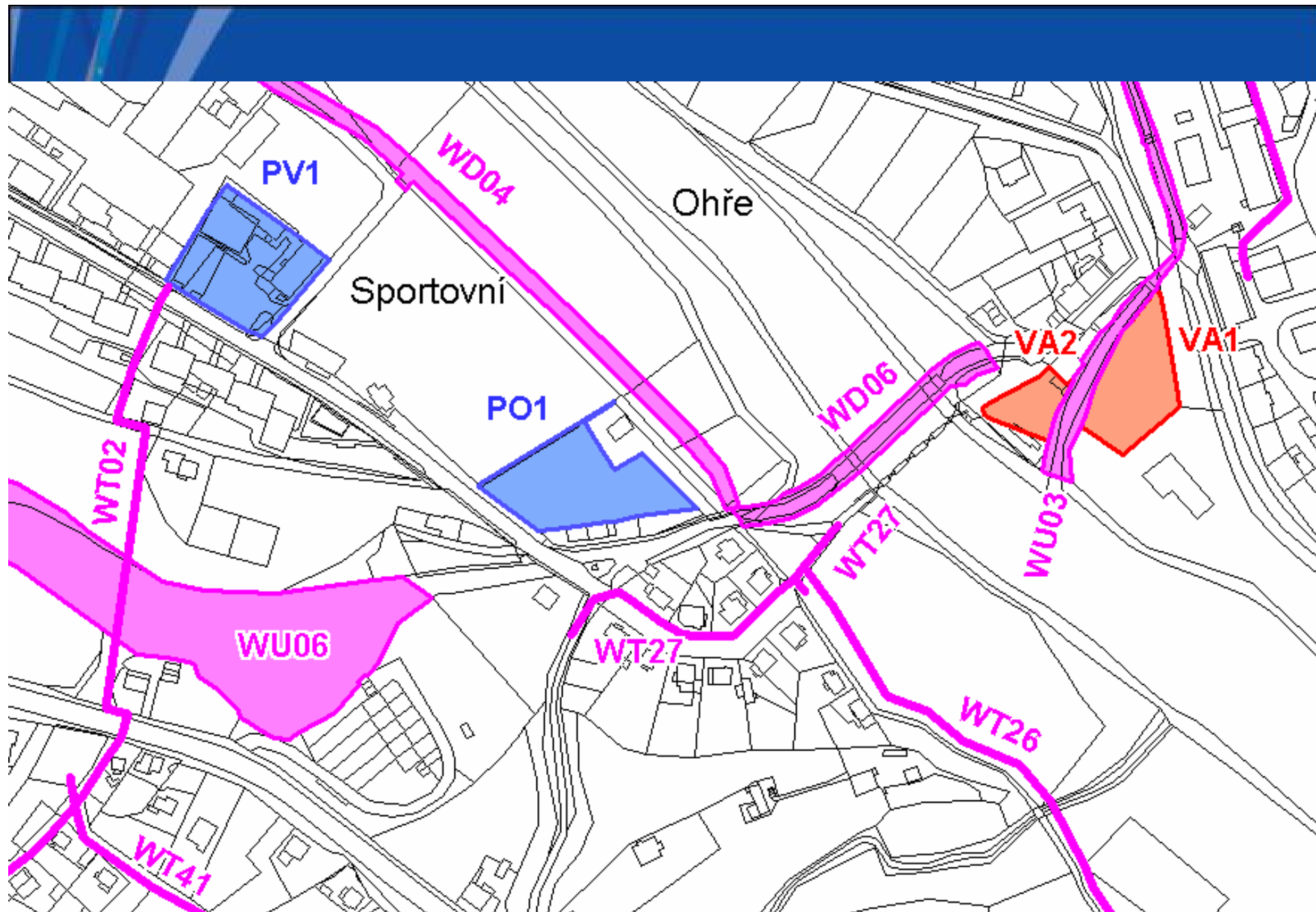
PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle §101 STZ)

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

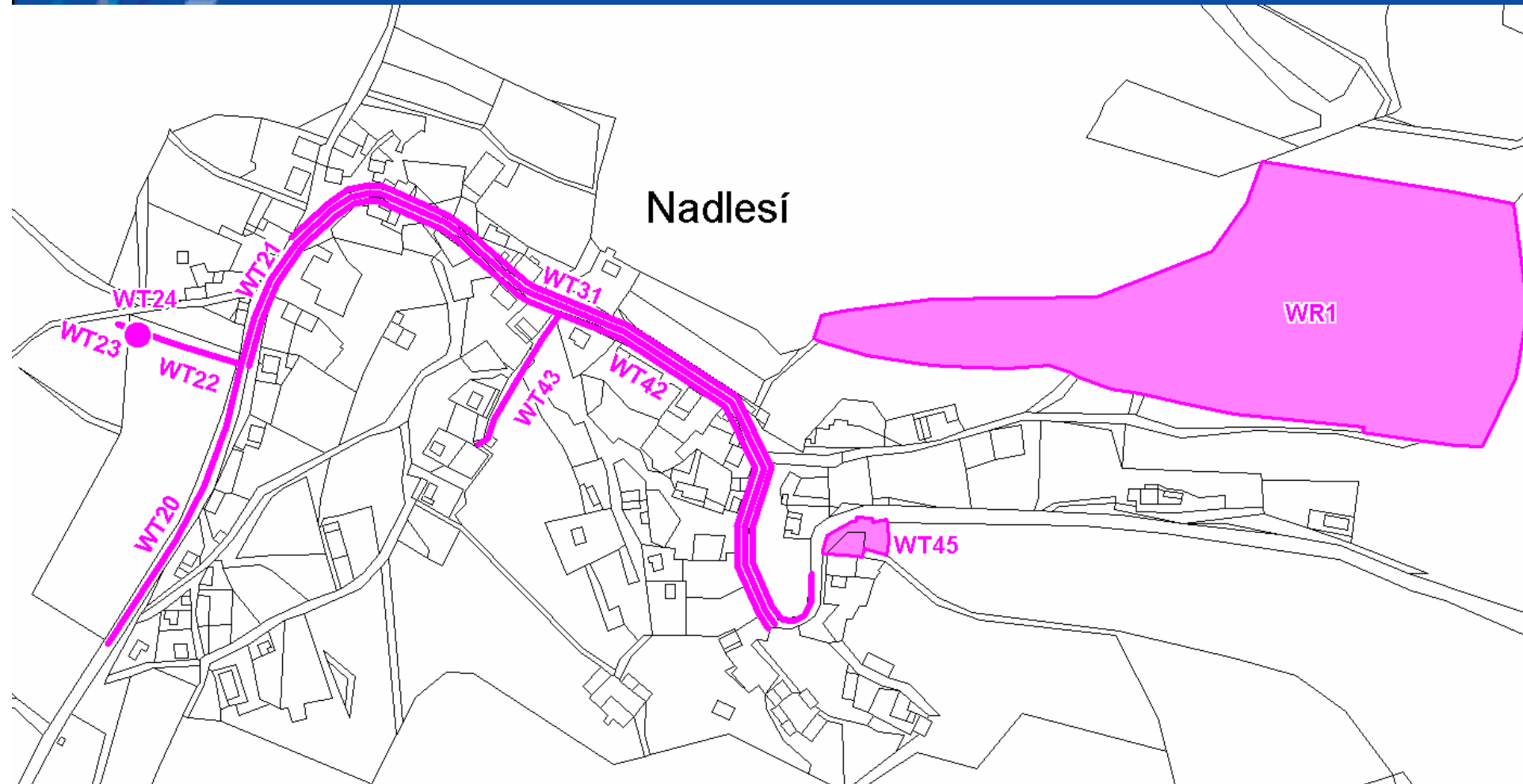
	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	VEŘEJNÁ PROSTRAVĚTV

## Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - výřez









Nadlesí

WR1

WT20

WT24

WT22

WT23

WT27

WT43

WT31

WT42

WT45



# Odůvodnění

## 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 – součásti zpracované pořizovatelem

## § 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 námitkách včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Rozhodnutí o námitkách zahrnuje i námitky 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



### NATURA 2000

	KULTURNÍ PAMÁTKA
	KĚSTŘSKÁ, PAMÁTKOVÉ REZERVAČE (MPE)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ ÚPÍ






### PŘÍRODNÍ LIMITY

	OHROŽENÍ VODNÍMI ŽIVLOVÝMI
	NATURA 2000 (KONKRETNÍ KATEGORIE SVAZŮ)
	PŘÍRODNÍ PAMÁTKA (PŘÍRODNÍ KATEGORIE)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ ÚPÍ
	KULTURNÍ PAMÁTKA
	KULTURNÍ PÁSKOVÉ ÚPÍ



### GEOLOGIE

	ROZPOLOŽENÁ ČEJKA
	ERÓZIVNÍ HEDVĚBOVÉ LOZISKA

### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
























	BAVĚNÁŘSKÝ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ PŘÍRODNĚ-LEBNÍ VÝCHODNÍ ÚPÍ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ VÝCHODNÍ ÚPÍ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ

### TECHNICKÉ LIMITY












	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (OSTRANINĚ PÁSKOVÉ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (OSTRANINĚ PÁSKOVÉ)

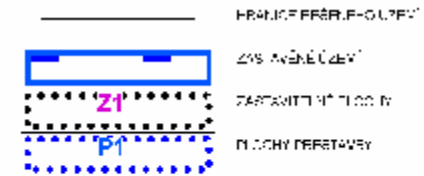
## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stav návrh




	VEŠKOPNÍ
	VODNÍ ÚSTŘEŽNĚNÍ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	PŘÍKRYTÉ PÍKOVÉ VODY
	PŘÍKRYTÉ TECH. ÚSTŘEŽNĚNÍ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	VÝKONOVÝ ÚPÍ (KOMUNIKACE)
	VÝKONOVÝ ÚPÍ (KOMUNIKACE)
	ŽELEZNIČNÍ TRATĚ (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	REKONSTRUKCE (VÝKONOVÝ ÚPÍ)
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ




## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ

## VYBRANÉ DRUHY POZEMKŮ DLE MAPY EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
---	-------------------

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPAŘENÍ

	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ
	OSTRANINĚ PÁSKOVÉ

# Koordinační výkres – příklad legendy část II.

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
			BYDLENÍ v bytových domech
			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
			REKREACE plochy sloužící rodinnou rekreaci
			REKREACE zahradkové osady
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení - nádraží a střední
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ třídílná a sportovní zařízení
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ řádky
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ se sportovním využitím
			VEŘEJNÁ PROSTRAŇ
			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	
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA úložní
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ těžký průmysl
			ZELENÍ soukromá a vyhrazená
			ZELENÍ na volných prostranstvích
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Význam indexů funkce zastoupených v plochách smíšených nezastavěného území:  
 p = přírodní  
 z = zemědělská  
 l = lesnická  
 r = rekreační nepobytové  
 c = rekreační pobytová  
 s = sportovní  
 k = kulturně historická

# Koordináční výkres - výřez

