Územní plán v podmínkách nového stavebního zákona

Modelový příklad

zadavatel MMR ČR
01/2007

Ing. arch. Vlasta Poláčková
konzultace 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 vymezování 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 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) 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 budou zpracovány další příklady.
- Uvedený modelový příklad neobsahuje samostatně zpracovaný výkres **koncepce dopravní a technické infrastruktury** – samostatně zpracovaný. Podrobnost řešení dopravní a technické infrastruktury je vhodné stanovit v zadání územního plánu. Předpokládá se omezení podrobnosti řešení na skutečnou koncepci – 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 změnou legislativy nenastala významná změna. Výchozím materiálem pro tyto výkresy budou zásady územního rozvoje a do doby jejich zpracování platné dokumentace ÚP VÚC.

Obsah dokumentace

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

- Vlastní územní plán
  - Textová část
  - Grafické přílohy

- Odůvodnění územního plánu
  - Textové části
  - Grafické přílohy

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 regulační plán*
- *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, d); § 58, § 59, § 60 stavebního zákona a příloha č.7, část I., odst.1, 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, b) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

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

- návrh **urbanistické koncepce**, do které je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot
- návrh **plošného a prostorového uspořádání** území
- 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:
  - *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, c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
zastavitelné plochy – viz § 2, odst.1, písm. j); § 18 odst.4, § 43 odst.1 stavebního zákona a další;
plochy přestavby - § 43 odst.1 stavebního zákona

Příklad specifikace přestavbové plochy

P1 - přestavbová plocha „V Zahradách“

- využití plochy: bydlení v rodinných domech na místě bývalé zahrádkové osady
- nezbytná podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie
- lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: 04/2009
- specifické podmínky:
  - sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz zejména ve vztahu k městské památkové rezervaci,
  - zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě pro bydlení, zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu,
  - v rámci lokality je třeba umístit novou kabelovou trafostanici, připojenou kabelovou smyčkou od trafostanice v ulici Lužní,
  - vymezit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 700m^2

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umísťování

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** 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, 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.
- U ploch s rozdílným způsobem využití se 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, f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. a § 3 - § 19 vyhlášky 501/2006Sb

Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle §4 - §19 vyhlášky 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 - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (podle § 3 odst.4)

- Základní druhy ploch (uvedené v § 4-§ 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 - § 19. Toto musí být vždy zdůvodněno v odůvodnění územního plánu (opatření obecné povahy), kterým se vydává území plán. Konkrétně se jedná o **plochy zeleně**, které byly následně dále členěny.

Seznam typů ploch – 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 501.

Příklad podmínek k ploše s rozdílným využitím

BH - BYDLENÍ HROMADNÉ

- **Hlavní využití:**
  - bydlení v bytových domech,
  - místní komunikace, pěší cesty,
  - veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
  - dětská hřiště.
- **Přípustné využití:**
  - 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 limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)
  - 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 přípustné využití:**
  - výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
  - koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy)
  - výšková hladina zástavby se stanovuje 18m 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 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**

- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....označení **VB**

- asanaci (ozdravění) 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. 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 se jedná o celý pozemek nebo jeho část.

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 je v modelovém příkladu přiřazeno budoucí využití (např. bydlení)
- 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, 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 vložením dat do evidence)

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

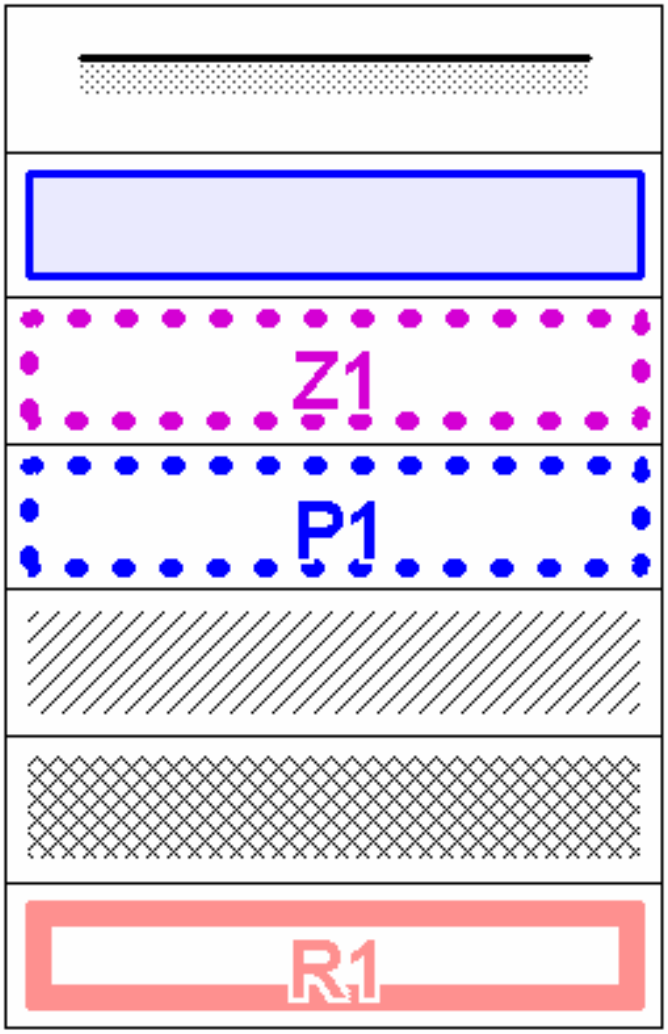
Grafické přílohy územního plánu,
viz příloha č.7, část I., odst.3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- **Výkres základního členění**
- **Hlavní výkres**

  (může být dále členěn)
- **Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**

  Viz §2, odst. a) vyhlášky č.500/2006 Sb.

Výkres základního členění území – legenda



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.2.2007

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

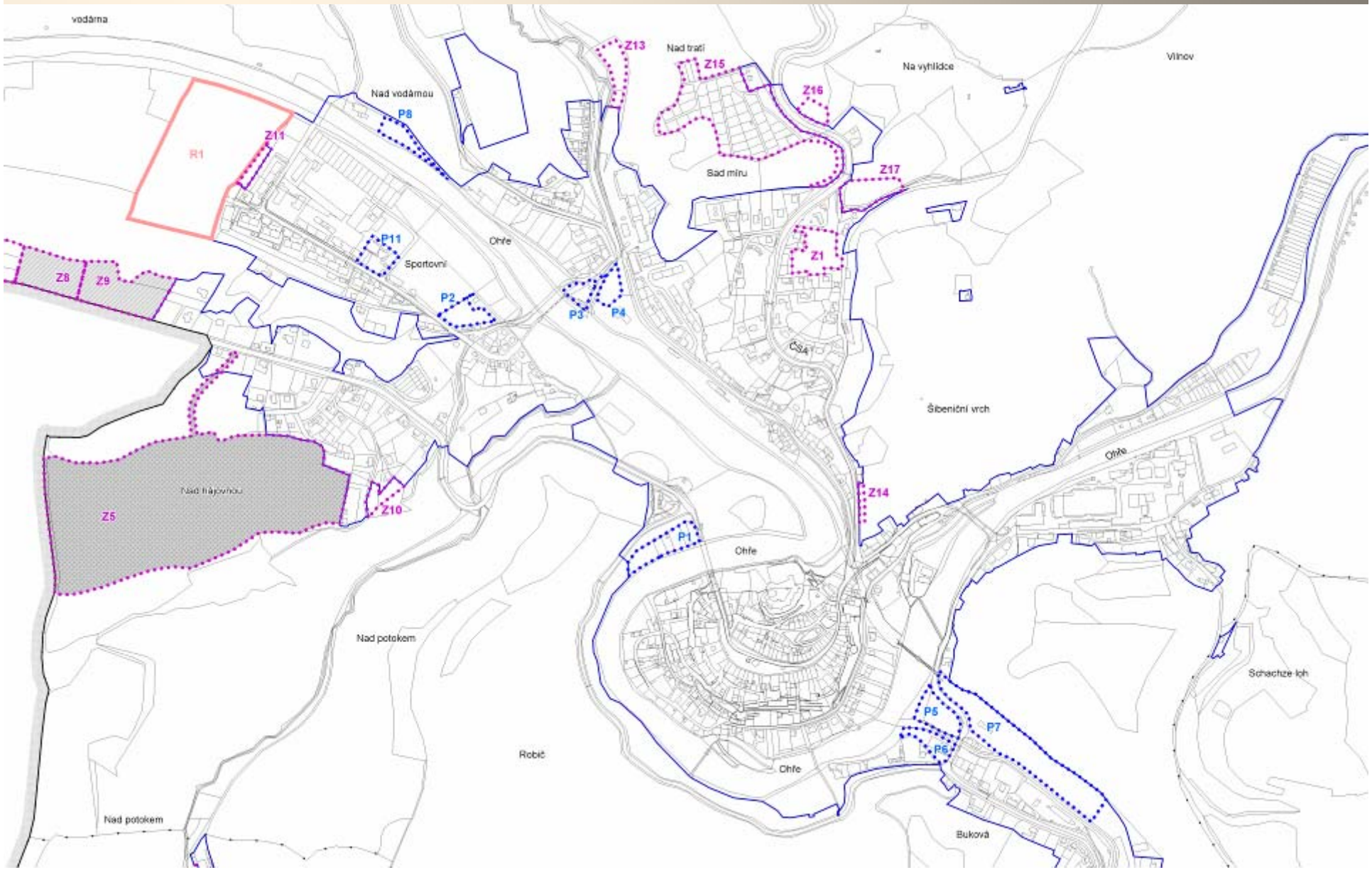
PLOCHY PŘESTAVBY

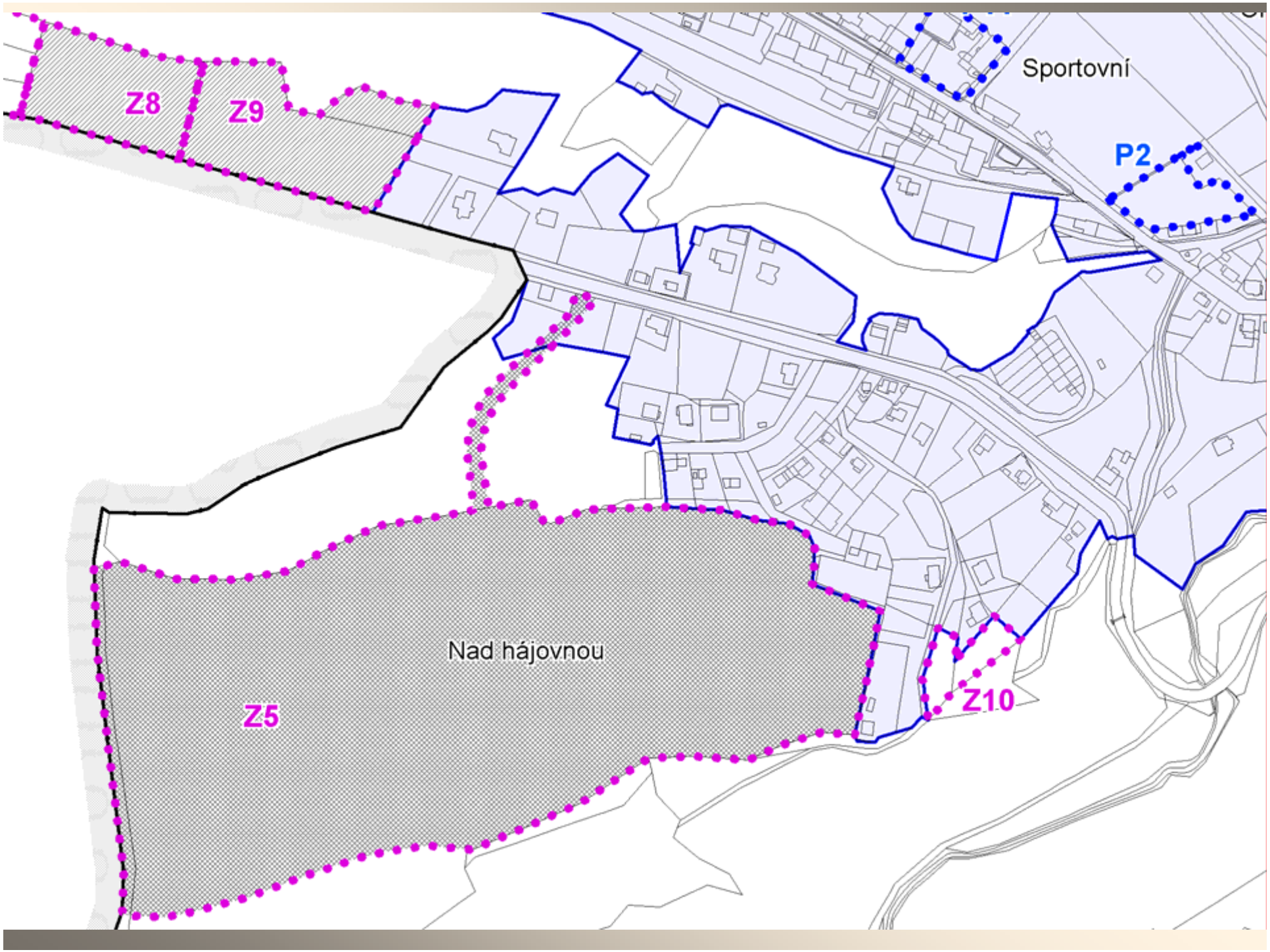
PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN

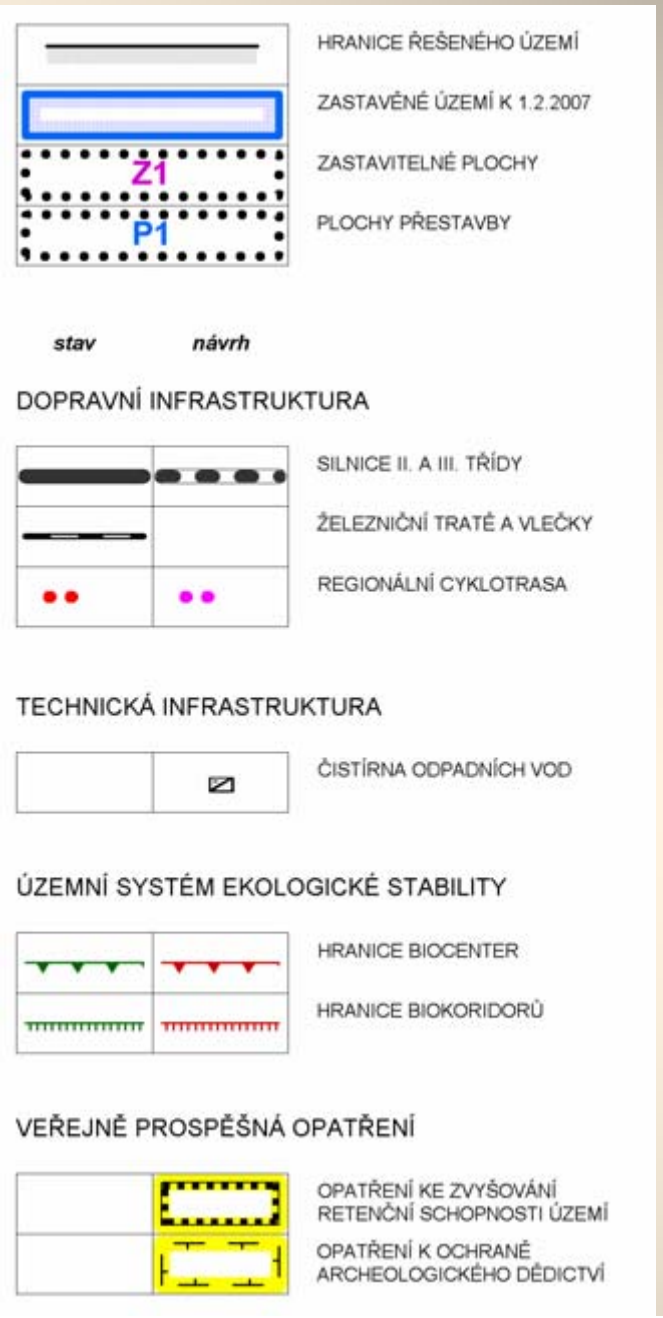
ÚZEMNÍ REZERVY

Výkres základního členění území – výřez

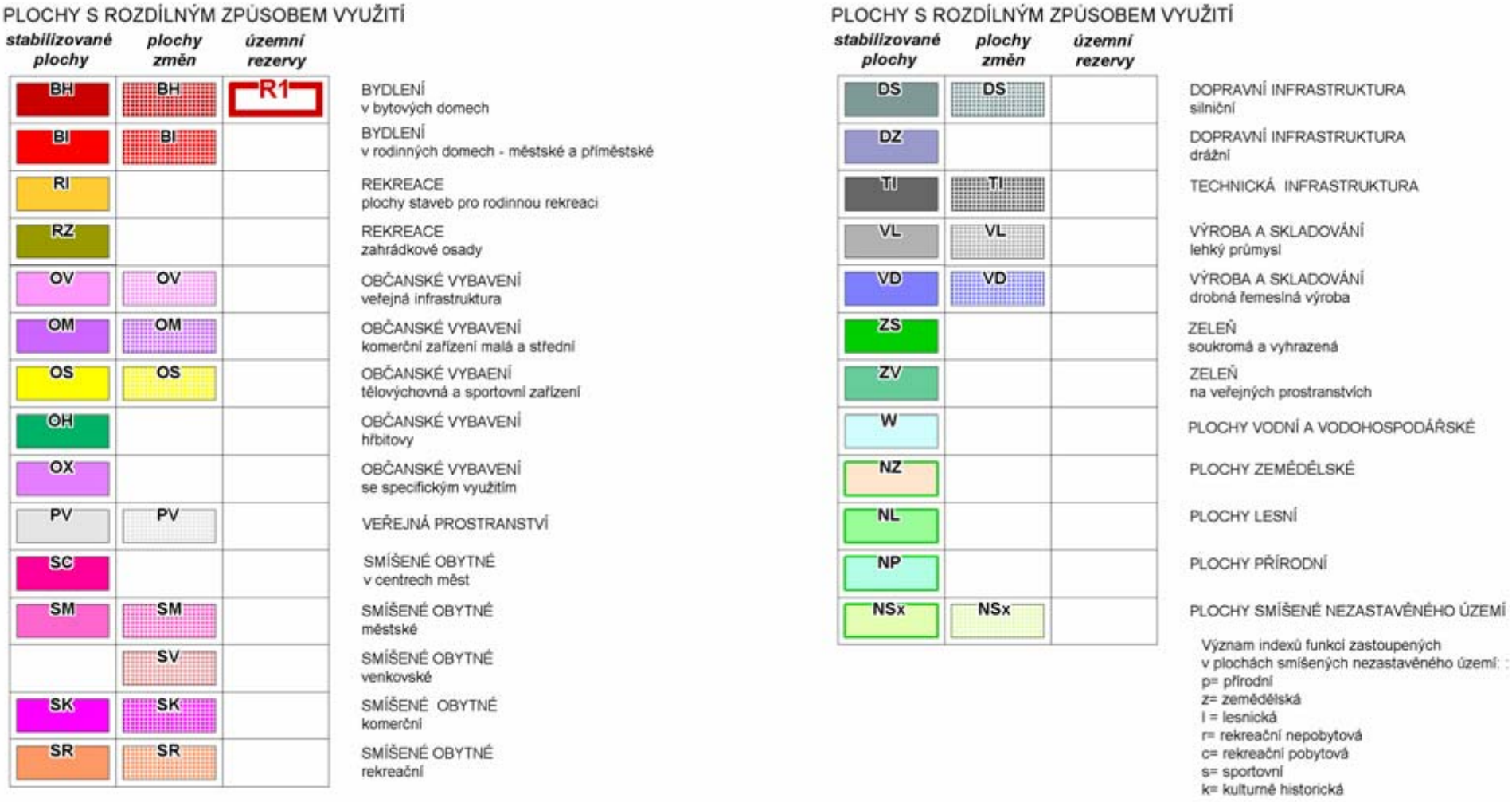



Z8
Z9
Sportovní
P2
Nad hájovnou
Z5
Z10

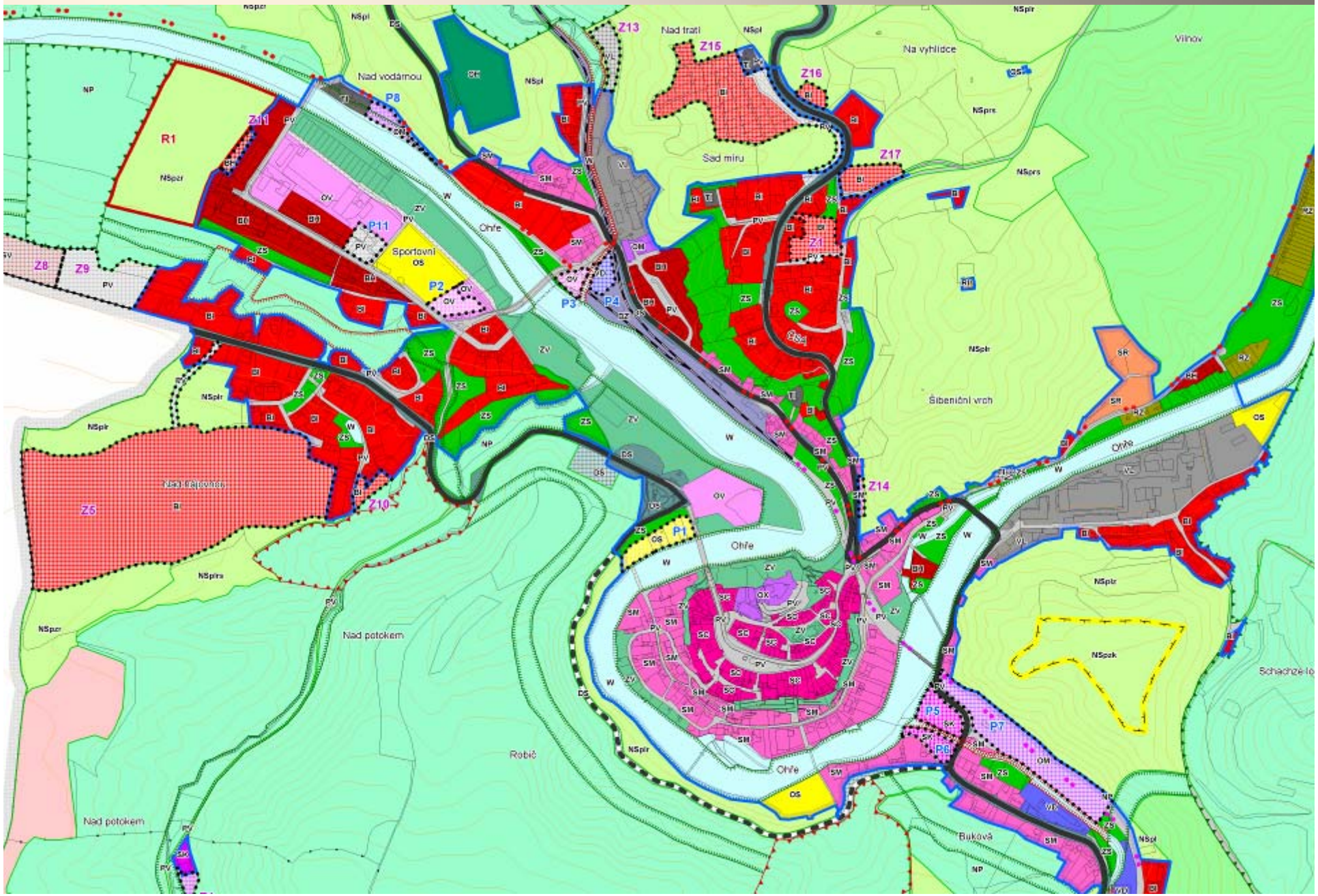
Hlavní výkres – legenda – část I

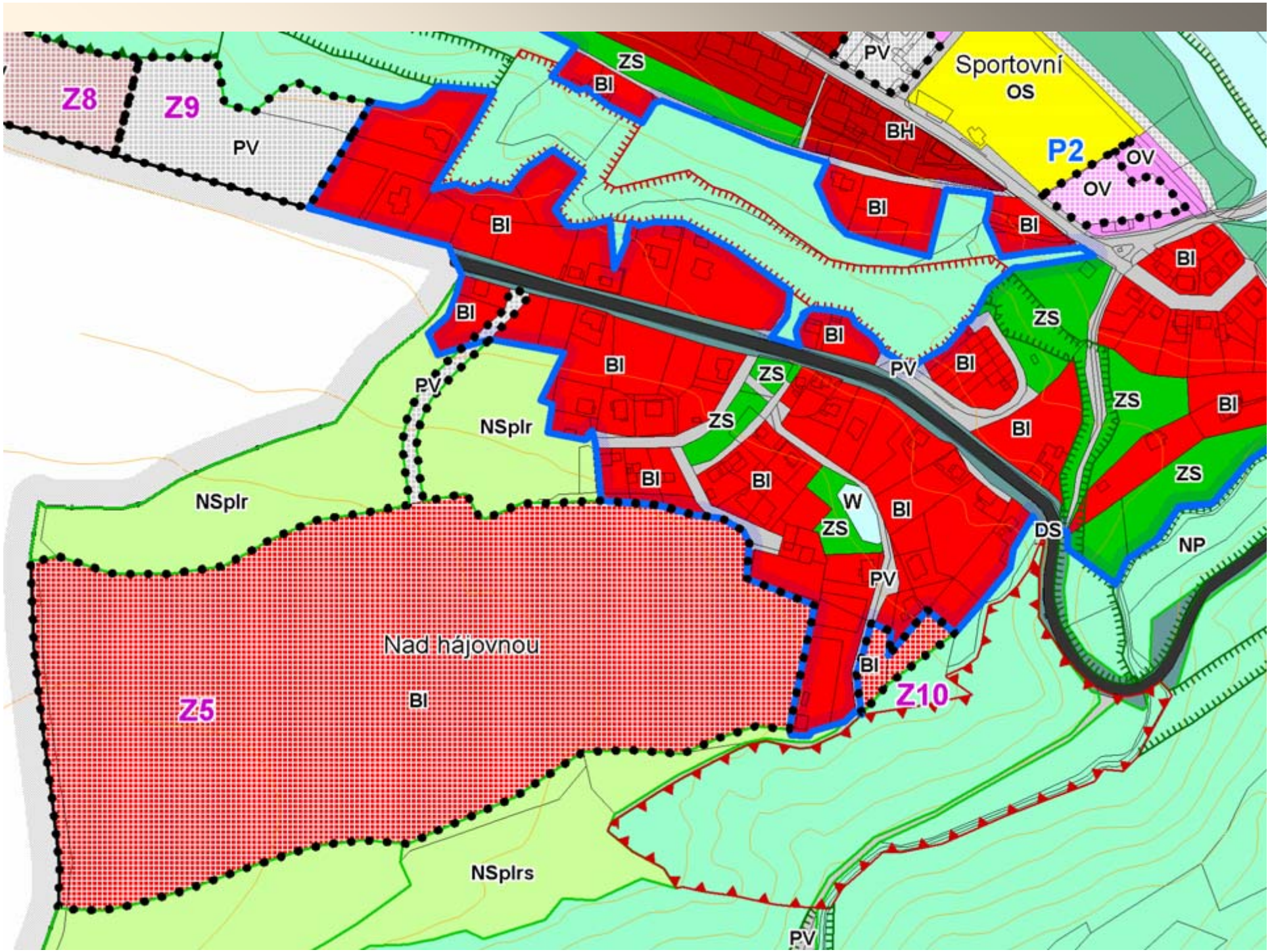


Hlavní výkres – legenda – část II

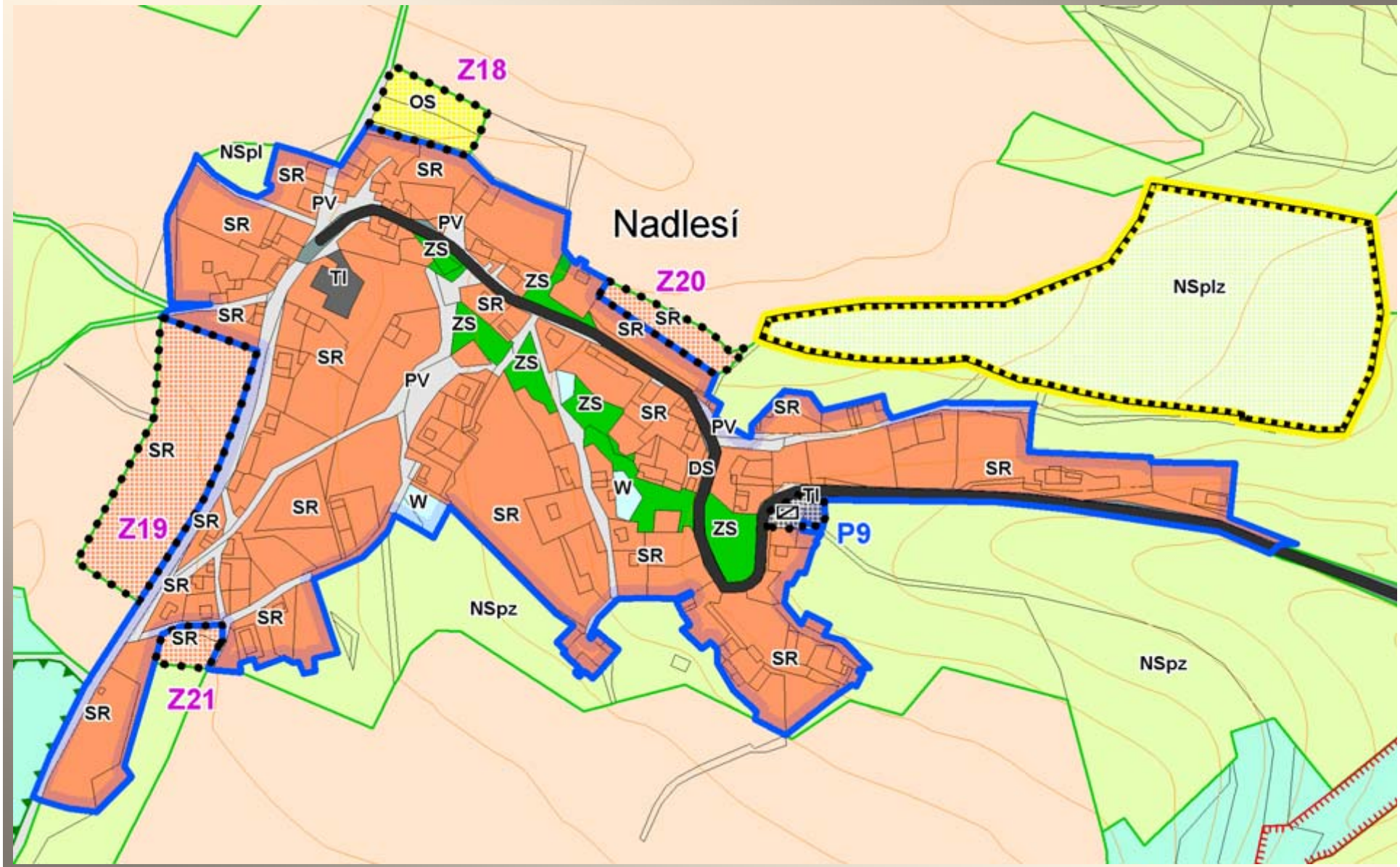


Hlavní výkres – výřez



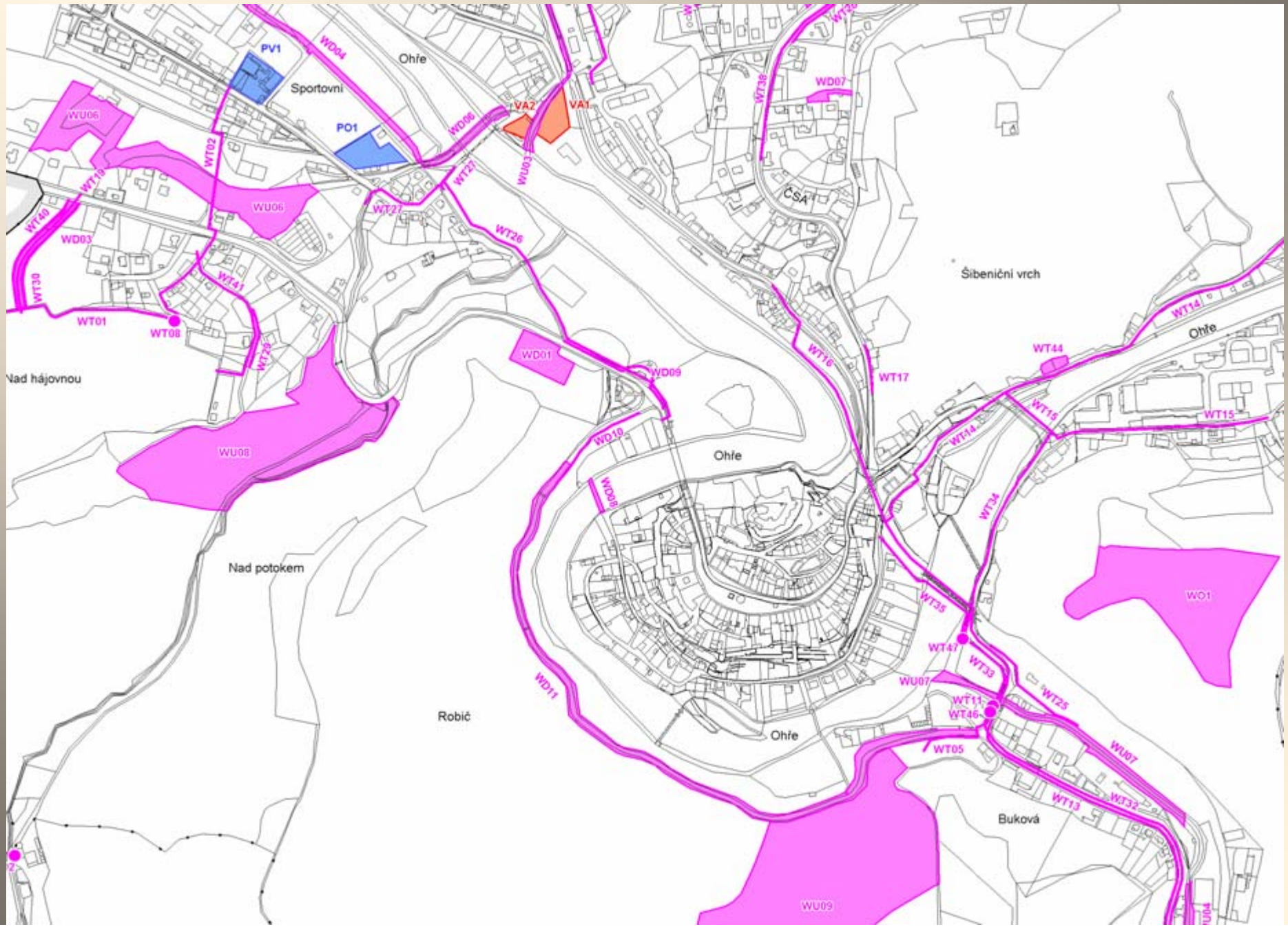


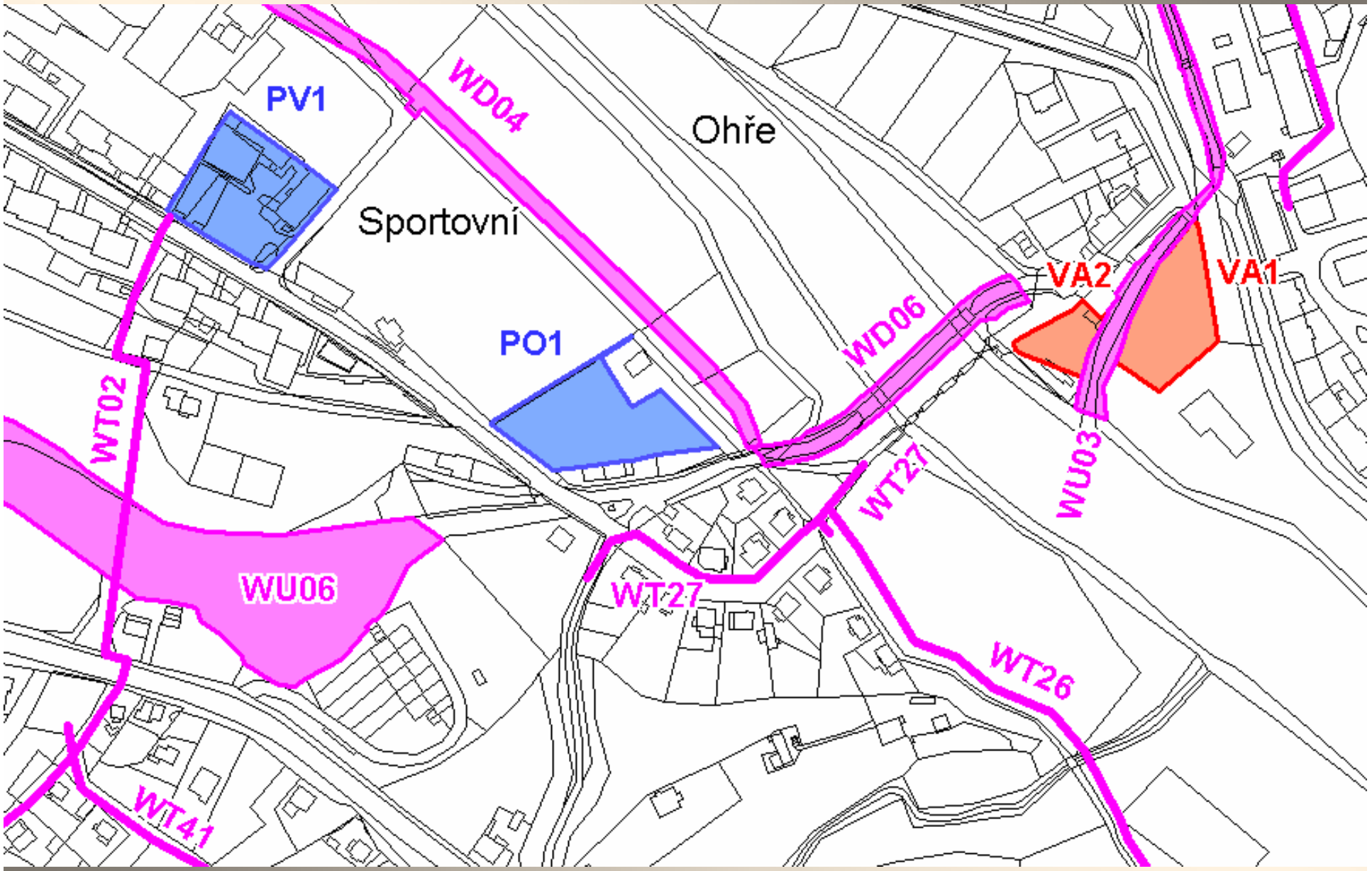
Z8
Z9
PV
ZS
BI
PV
Sportovní
OS
BH
P2
OV
OV
BI
BI
BI
BI
BI
BI
BI
ZS
PV
BI
ZS
ZS
BI
ZS
BI
BI
BI
ZS
PV
NSplr
NSplr
W
BI
ZS
DS
NP
PV
Nad hájovnou
BI
Z5
BI
Z10
NSplrs
PV

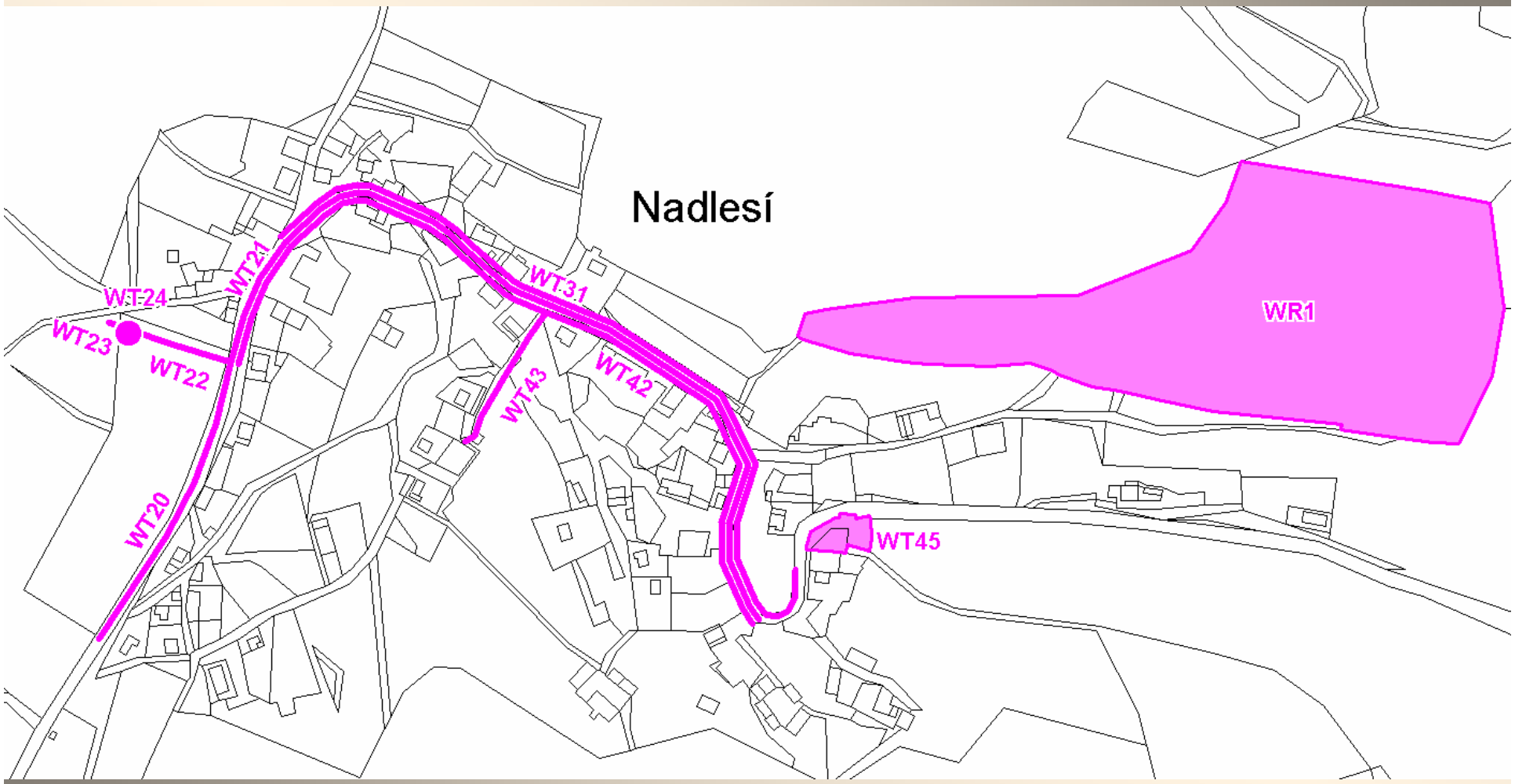

Nadlesí
Z18
OS
NSpl
SR
PV
ZS
TI
Z20
NSplz
Z19
Z21
P9
DS
W
NSpz

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - legenda

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - výřez




PV1
WD04
Ohře
Sportovní
VA2
VA1
PO1
WD06
WT02
WT27
WU03
WU06
WT27
WT26
WT41


Nadlesí
WT24
WT21
WT31
WT23
WT22
WT43
WT42
WR1
WT20
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 rozvoj města.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Kapitola obsahuje zhodnocení širších vazeb z hlediska dopravní a technické infrastruktury, jejich vliv na rozvoj města a případné návrhy, které se tohoto tématu týkají.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Kapitola obsahuje zhodnocení širších vazeb zejména z hlediska ÚSES, ploch ptačích oblastí a evropsky významných lokalit.

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. Odchylky jsou možné jen ze závažných důvodů, např. rozpor s právními předpisy nebo s celkovou koncepcí obsaženou v zadání.

3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

- zdůvodní se přijaté řešení a vybrané **varianty**; je zdůvodněn například výběr:
  - varianty v dynamice 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 zpracováno vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj

- 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 při projednávání konceptu
- část kapitoly u konceptu zpracovává projektant, část navazující na stanovisko pořizovatel po projednání
- v kapitole se uvede shrnutí výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj (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

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.)

Grafická část odůvodnění zpracovaná projektantem

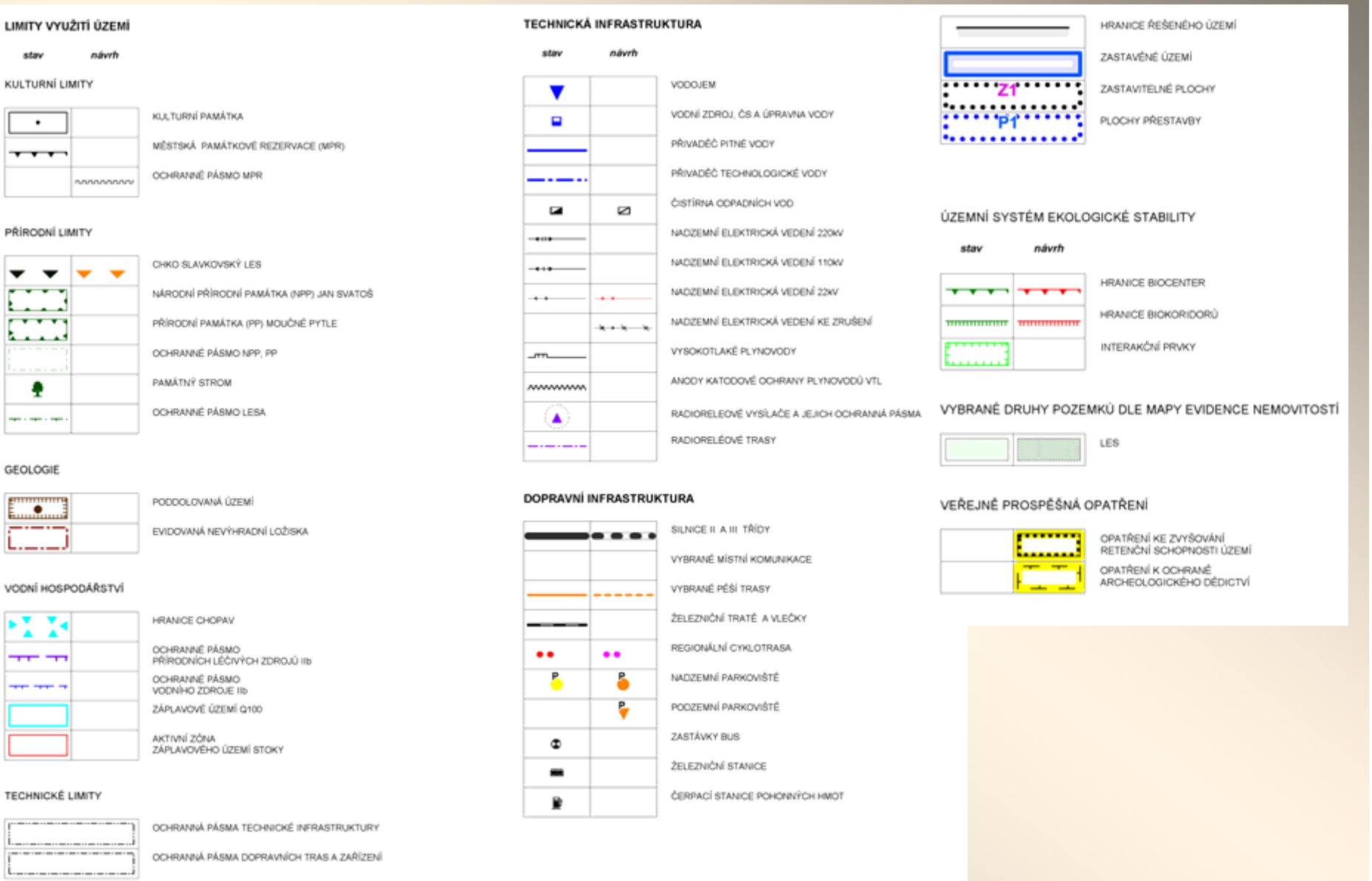
Grafická část odůvodnění obsahuje zejména:

- 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,

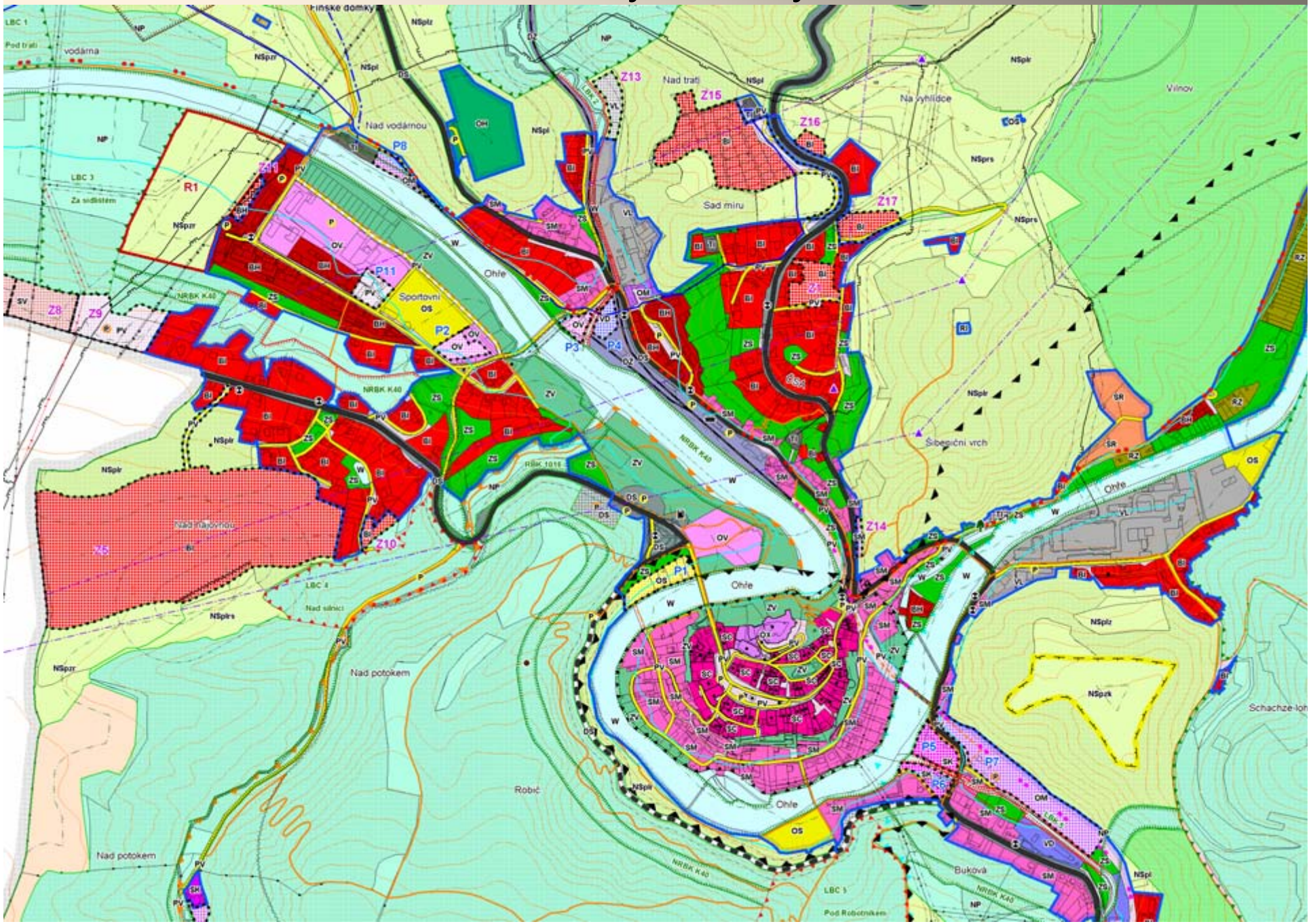
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

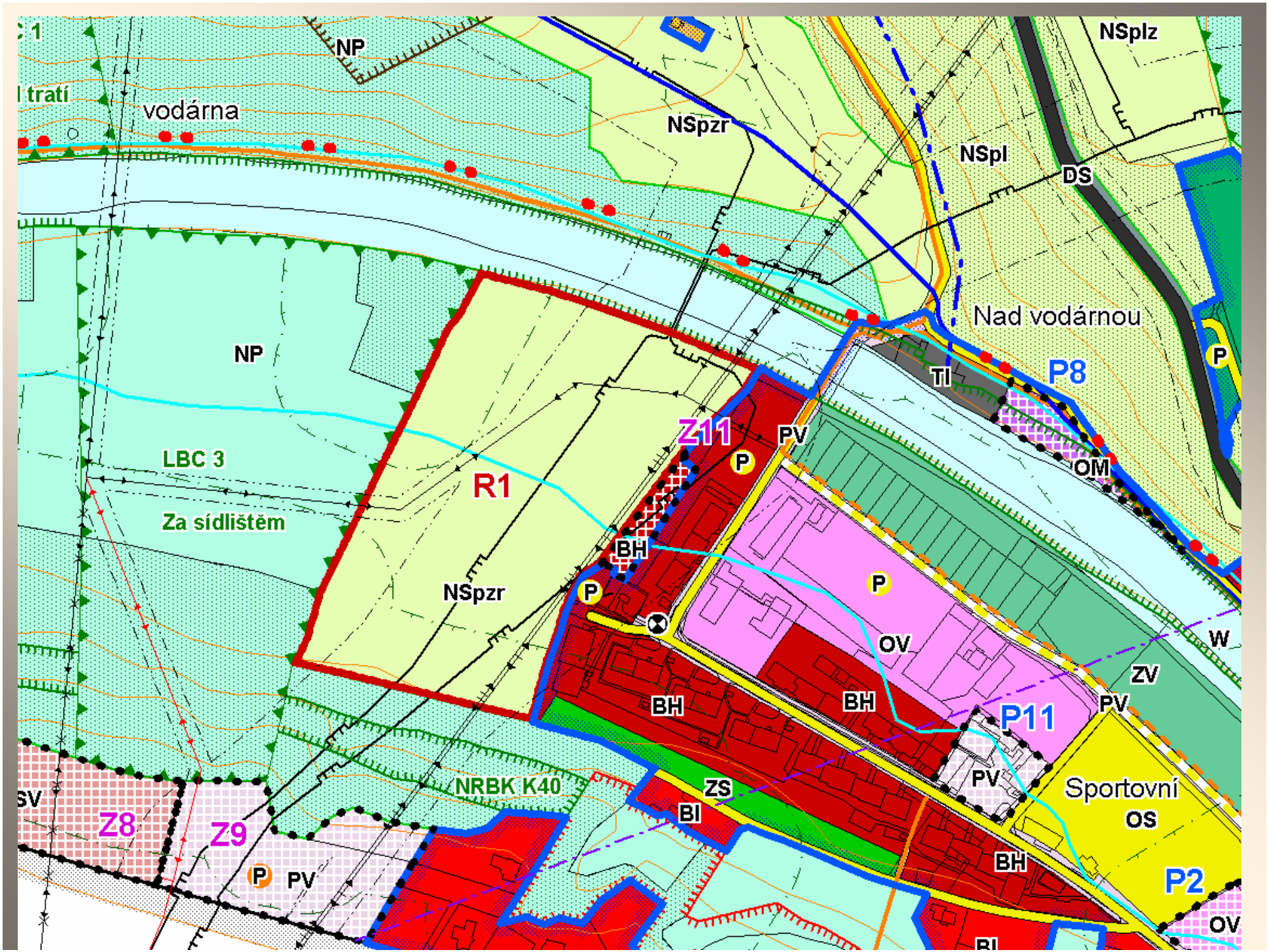
Koordinační výkres – legenda část I.

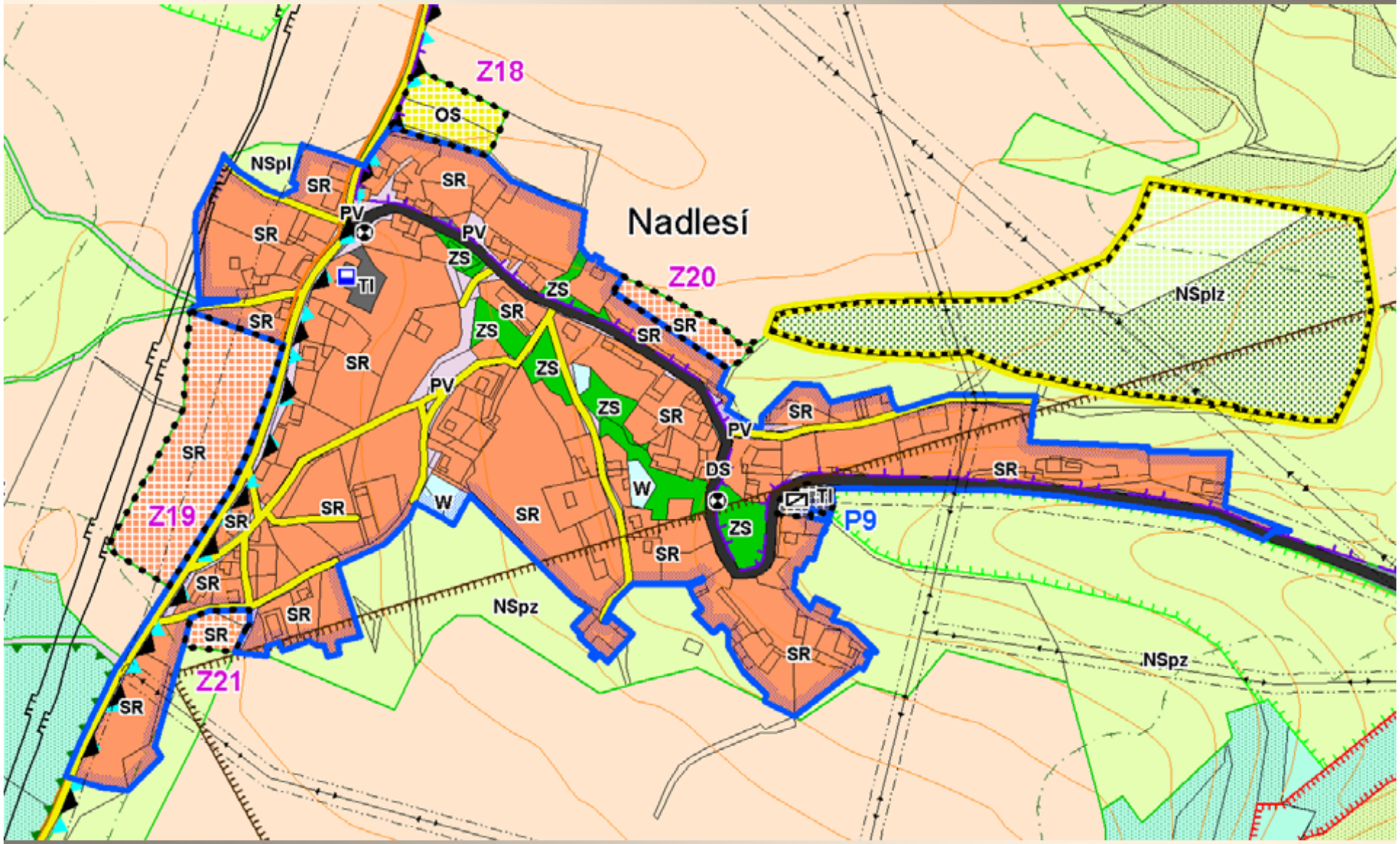


Koordinační výkres – legenda část II.

Koordinační výkres - výřez




NP
vodárna
NSpzr
NSplz
NSpl
DS
Nad vodárnou
P
P8
TI
OM
NP
LBC 3
Za sídlištěm
R1
Z11
PV
P
BH
NSpzr
OV
W
ZV
BH
BH
P11
PV
PV
Sportovní
OS
ZS
BI
BH
P2
OV
NRBK K40
Z8
Z9
P
PV


Nadlesí
Z18
Z19
Z20
Z21
OS
NSpl
NSplz
NSpz
NSpz
SR
PV
ZS
W
DS
TI
P9