

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU	KOMENTÁŘ
A. ÚZEMNÍ PLÁN B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
A. ÚZEMNÍ PLÁN	
A. 1. Textová část	
A. 1. 1. Vymezení zastavěného území	zpracovává se vždy
<ul style="list-style-type: none">- datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území- odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno	
A. 1. 2. Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	návaznost na strategické a rozvojové plány
<ul style="list-style-type: none">- zásady celkové koncepce rozvoje obce- hlavní cíle rozvoje, hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot promítnuté do územního plánu	
A. 1. 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	např. charakteristiky urbanisticky homogenních lokalit, jejich hierarchizace, soustava center, prostorů, výškové hladiny apod.
<ul style="list-style-type: none">- zásady urbanistické koncepce - zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel- výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití	u zastavitelných ploch a ploch přestavby je vhodné stanovit: <ul style="list-style-type: none">- označení plochy,- velikost,- charakteristika účelu vymezené lokality,- specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní plochy
<ul style="list-style-type: none">- návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití	- 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 koncepte systému sídelní zeleně, zejména veřejné
A. 1.4. Koncepte veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení	doprava silniční, železniční, letecká, vodní, cyklistická, pěší, hromadná doprava, doprava v klidu a další
<ul style="list-style-type: none">- dopravní infrastruktura - stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů dopravy- technická infrastruktura - stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů technické infrastruktury včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadů	zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, dešťové vody, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, produktovody a další

<ul style="list-style-type: none"> - veřejná prostranství - stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování veřejných prostranství - občanské vybavení zahrnuté do veřejné infrastruktury - stanovení koncepce a podmínek pro umístování občanského vybavení veřejné infrastruktury - další občanské vybavení - stanovení koncepce a podmínek pro umístování dalšího občanského vybavení 	<p>náměstí, ulice a další významné veřejné prostory</p> <p>vzdělání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva a další</p> <p>obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum, lázeňství a další</p>
<p>A. 1. 5. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů</p> <ul style="list-style-type: none"> - návrh uspořádání krajiny - kompoziční zásady řešení krajiny - návrh systému ÚSES - prostupnost krajiny - vymezení ploch pro protierozní opatření - vymezení ploch pro opatření proti povodním - vymezení ploch pro dobývání nerostů - výčet jednotlivých ploch vymezených jako změny v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití 	<p>vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</p> <p>např. osy, průhledy, dominanty</p> <p>vymezení ploch pro biocentra a biokoridory v členění na místní, regionální a nadregionální a vymezení interakčních prvků ÚSES</p> <p>návrh koncepce hlavních propojení v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek, řešení případných bariérových efektů</p> <p>návrh ploch zeleně a dalších ploch s protierozními účinky</p> <p>vymezení ploch pro protipovodňová opatření, pokud jsou taková navržena, opatření pro a turistiku</p> <p>stanovení podmínek pro budoucí využití po ukončení těžby</p>
<p>A. 1.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u ploch s rozdílným způsobem využití se stanoví:</p> <ul style="list-style-type: none"> - typ plochy - časový horizont využití plochy - podmínky pro využití plochy 	<p>Ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky pro využití ploch s určením:</p> <ul style="list-style-type: none"> - převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit - přípustného využití - nepřípustného využití - popřípadě podmíněně přípustného využití

<p>A. 1.7. 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</p> <ul style="list-style-type: none">- seznam staveb- v etapě výsledného návrhu popřípadě soupis dotčených pozemků <p>A. 1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</p> <ul style="list-style-type: none">- seznam staveb- v etapě výsledného návrhu popřípadě soupis dotčených pozemků	<p>- podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, případně struktura zástavby)</p> <p>Každou stavbu je vhodné identifikovat kódem. Podle stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura)- veřejně prospěšná opatření (snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability, ochrana archeologického dědictví)- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu- asanaci (ozdravení) území <p>Každou stavbu je vhodné identifikovat kódem. Podle stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura)- veřejně prospěšná opatření (snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability, ochrana archeologického dědictví)- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení- veřejná prostranství
--	--

<p>A. 1.9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</p> <p>A. 2. Textová část Podle potřeb regulace konkrétního území mohou být zařazeny následující z uvedených bodů:</p> <p>A. 2.1 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</p> <ul style="list-style-type: none">- seznam územních rezerv- určení jejich možného budoucího využití- podmínky pro prověření budoucího využití územní rezervy <p>A. 2.2. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování</p> <ul style="list-style-type: none">- výčet ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování- stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti <p>A. 2.3. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu</p> <ul style="list-style-type: none">- výčet ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití- pro každou tuto plochu je součástí územního plánu zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č.500/2006 Sb. <p>A. 2.4. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</p> <ul style="list-style-type: none">- uvedení pořadí změn v území <p>A. 2.5. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</p> <ul style="list-style-type: none">- výčet staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt <p>A. 2.6. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona</p> <ul style="list-style-type: none">- výčet staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona	<p>- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví</p> <p>Kapitola je vždy součástí textu územního plánu. Může být zařazena až za kapitoly části A2. Do uvedených počtů se nezahrnuje textová a grafická část odůvodnění.</p> <p>zpracovává se vždy, je-li to účelné</p> <p>územní rezervu je vhodné identifikovat kódem</p> <p>Stanovení věcných a časových podmínek etapizace (například podmíněnost realizací infrastruktury) jak v rámci celého řešeného území , tak v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby</p>
---	---

<p>A. 3. Grafická část</p> <p>A. 3. 1. Výkres základního členění, který obsahuje</p> <ul style="list-style-type: none">- vyznačení hranic řešeného území- zastavěného území- zastavitelných ploch- ploch přestavby- ploch a koridorů územních rezerv- ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem <p>A. 3.2. Hlavní výkres, který obsahuje:</p> <ul style="list-style-type: none">- urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch s navrženou změnou využití- koncepci veřejné infrastruktury<ul style="list-style-type: none">• koncepce dopravy• koncepce technické infrastruktury• koncepce veřejných prostranství• koncepce veřejného občanského vybavení- vymezení zastavěného území- vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby- vymezení plocha koridorů pro veřejně prospěšné stavby a pro veřejně prospěšná opatření- vymezení ploch územních rezerv <p>V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech</p> <p>A. 3. 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</p> <p>A. 3. 4. Výkres pořadí změn v území</p> <p>A. 3. 5. Schémata</p> <p>B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</p> <p>B. 1. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – TEXTOVÁ ČÁST</p> <p>B. 1. 1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území a soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</p> <ul style="list-style-type: none">- Širší vztahy<ul style="list-style-type: none">• Postavení města v systému osídlení• Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury• Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů- Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací	<p>v případě potřeby</p> <p>v případě potřeby dokládají přehlednou formou hlavní celkové koncepční zásady, které nejsou v měřítku plánu patrné</p>
--	--

dokumentací vydanou krajem, zejména:

- poloha města či obce vůči oblastem a osám, podmínky, které z toho vyplývají
- plochy a koridory nadmístního významu, které se týkají řešeného území
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření
- cílové charakteristiky krajiny, které se týkají řešeného území

B.1.2. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

- vyhodnocení splnění zadání

B.1.3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

- zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, zejména:
 - urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny
 - koncepce veřejné infrastruktury

- vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- vymezení plocha koridorů pro veřejně prospěšné stavby a pro veřejně prospěšná opatření
- vymezení ploch územních rezerv
- pokud byly stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, uveďte se odůvodnění
- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch
- vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje
- vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- koncepce dopravy
- koncepce technické infrastruktury
- koncepce veřejných prostranství
- koncepce veřejného občanského vybavení

B.1.4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

- shrnutí výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj
- sdělení zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč nebylo toto stanovisko nebo jeho část 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

B.1.5. 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

Textová část zpracovaná pořizovatelem dle § 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.

B. 2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část odůvodnění obsahuje zejména:

- koordinační výkres
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu

obsahuje navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území

