

Územní plán v podmínkách nového stavebního zákona

**Modelový příklad  
úpravy územního plánu dle §188 odst.2  
spojené se změnou**

Zadavatel MMR ČR  
01/2007

Ing. arch. Vlasta Poláčková  
konzultace Ing. Tomáš Sklenář

## Stavební zákon č.183/2006

### §188, odst.2

Územní plán obce a regulační plán schválený po 1.červenci 1998 lze do 5 let po dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle něj upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti. V případě řešení rozporu tato lhůta neběží. Pokud územní plány obcí a regulační plány schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a právní předpisy, jimiž byly vyhlášeny, nebyly nahrazeny vydanými územními plány a regulačními plány, pozbývají platnosti uplynutím 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

## **Rekapitulace činností při zpracování úpravy územního plánu obce (podle §188, odst.2 stavebního zákona) spojené se změnou**

### **Zadání změny**

- Pokud má být úprava spojená s věcnými změnami, zpracuje se **zadání** dle přílohy č.6 vyhlášky č.....

### **Změna – dokumentace změn**

- Text ke změně územního plánu v souladu s požadavky stavebního zákona a příslušných vyhlášek
- Zákres změn do kopie výkresu základního členění a do hlavního výkresu nově zpracovaného dle požadavků stavebního zákona (nebo na průsvitku)
- Zákres změn do kopie výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nově zpracovaného dle požadavků stavebního zákona (nebo na průsvitku)

### **Odůvodnění změny**

- Text v souladu s požadavky přílohy 7 II. vyhlášky
- Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocením potřeby vymezení nových zastavitelných ploch
- Text obsahuje informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, pokud bylo toto vyhodnocení požadováno a zpracováno.
- Vyhodnocení záborů půdního fondu včetně grafické přílohy
- Zákres změn do kopie koordinačního výkresu (nebo na průsvitku)

### **Upravený územní plán - kompletní se zpracovanou změnou**

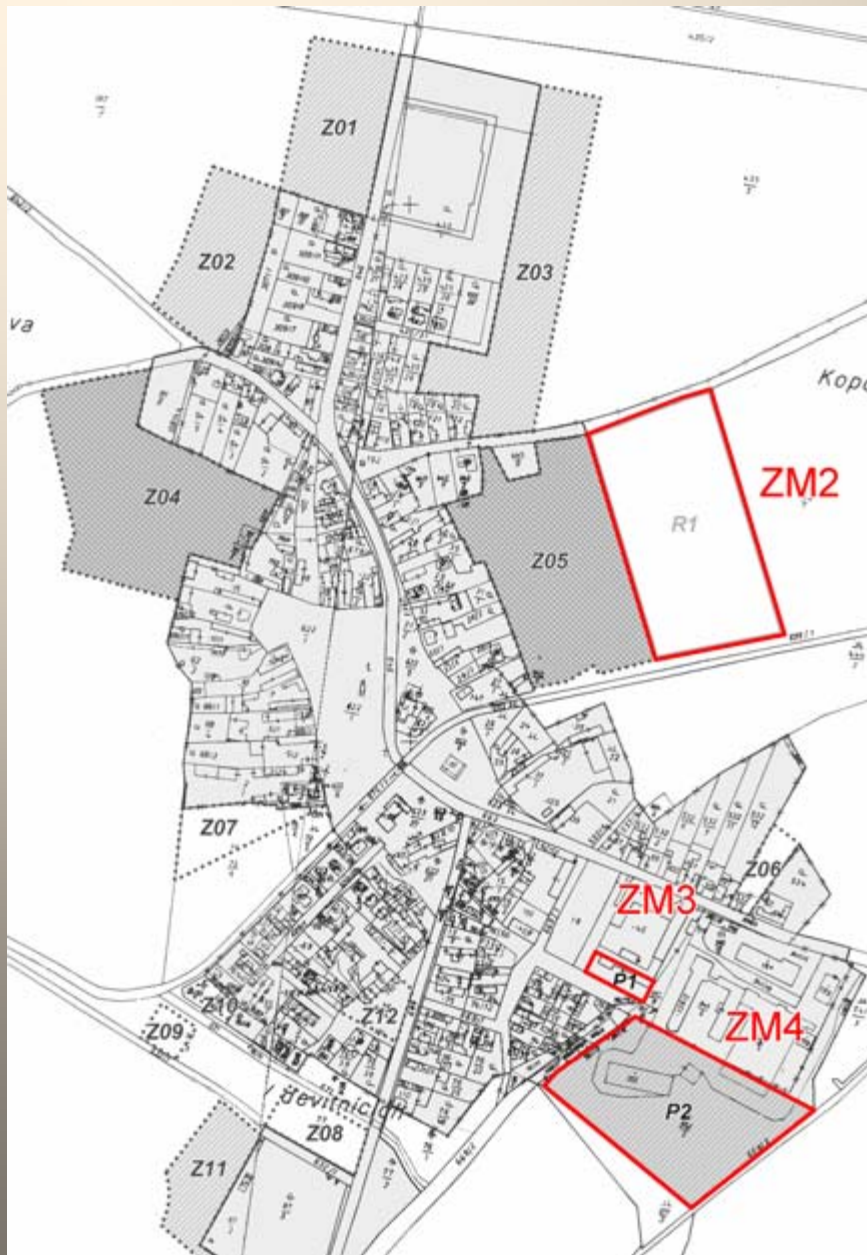
- Text nový respektive upravený v souladu požadavky stavebního zákona, s částí I. přílohy č.7 vyhl.č.....
- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Koncepce dopravní a technické infrastruktury pokud nebude obsažena v hlavním výkresu
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

### **Odůvodnění územního plánu**

- Text v souladu s částí II. přílohy č.7
- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Výkres záborů půdního fondu

**Grafické přílohy k dokumentaci  
pro projednání změn**

## Zobrazení změn ve výkresu základního členění



### ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.1.2007
	HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY
	PLOCHY S PODMÍNKOU ÚZEMNÍ STUDIE
	PLOCHY S PODMÍNKOU REGULAČNÍHO PLÁNU
	ÚZEMNÍ REZERVA

Změny ve výkresu základního členění

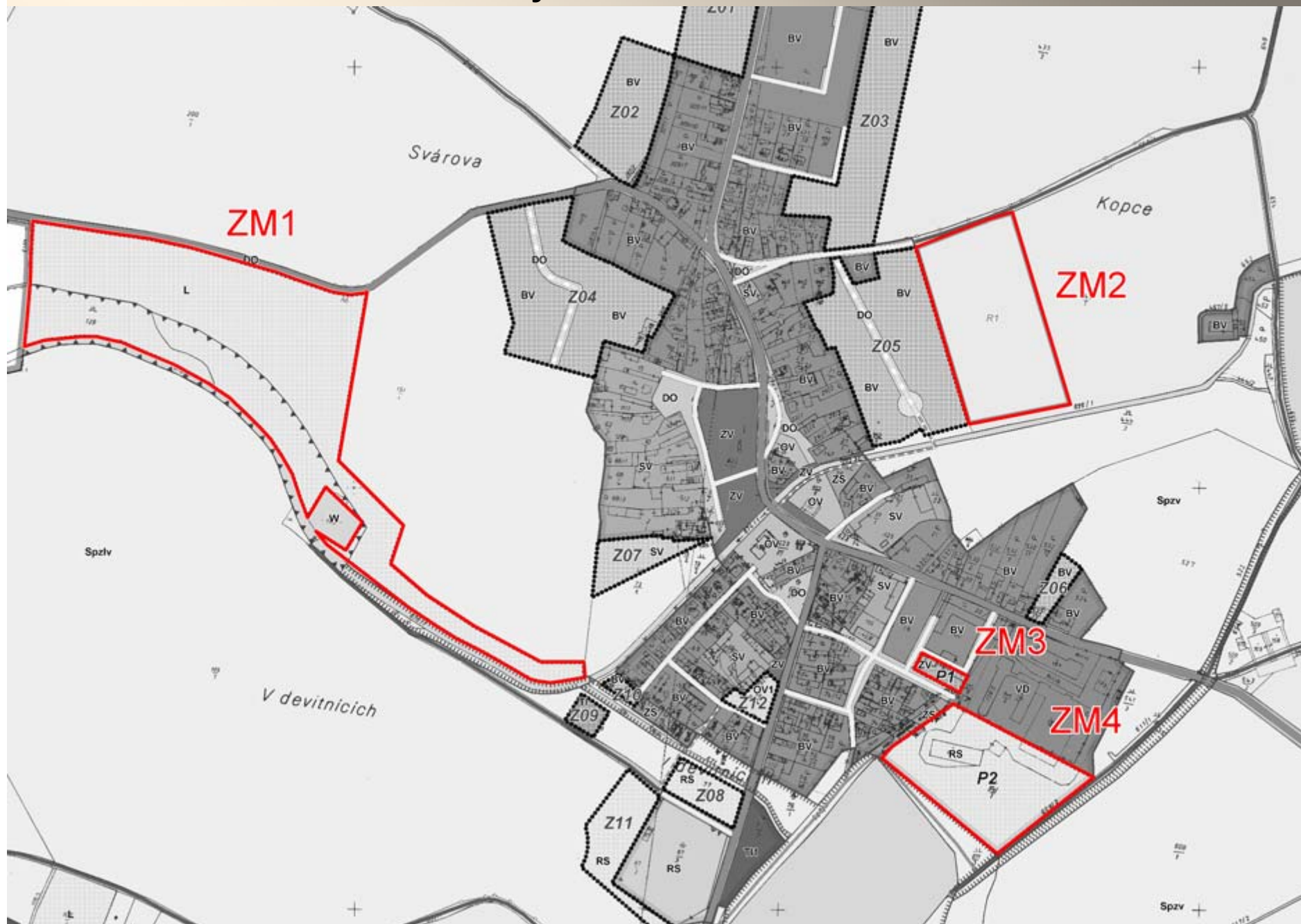
označení změny

ZM2 územní rezerva R1

ZM3 plocha přestavby P1

ZM4 plocha přestavby P2

## Zobrazení změn v hlavním výkresu



# Zobrazení změn v hlavním výkresu - legenda



Změny v koordinačním výkresu

označení změny

- ZM1** NÁVRH PLOCHY LESNÍ - OPATŘENÍ PRO ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY
- ZM2** NÁVRH ÚZEMNÍ REZERVY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
- ZM3** NÁVRH PŘESTAVBOVÉ PLOCHY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S VEŘEJNOU ZELENÍ
- ZM4** NÁVRH PŘESTAVBOVÉ PLOCHY PRO REKREACI SPORTOVNÍ

## ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BV	BV	R1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
SV	SV		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SOCIÁLNÍHO TYPU
OV1	OV1		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPECIFICKÉ
RS	RS		REKREACE - SPORT
VD	VD		VÝROBA DROBNÁ
TI	TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
TI1	TI1		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA SPECIFICKÁ
ZS	ZS		ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
ZV	ZV		ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
DO	DO		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
DZ	DZ		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ
W	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
Z	Z		PLOCHY ZEMĚLSKÉ
L	L		PLOCHY LESNÍ
Sx..	Sx..		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Indexem označeny přípustné funkce v zóně:  
 p= přírodní  
 l= lesní  
 z= zemědělská  
 v= vodo hospodářská

## ÚSES

stav	návrh	
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

## KONCEPCE DOPRAVY

stav	návrh	
		SILNICE III. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		ÚČELOVÉ CESTY V KRAJINĚ
		PĚŠÍ KOMUNIKACE
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

## OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

--	--

# Zobrazení ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ  
VYVLASTNĚNÍ (§170, ODST.1 STZ)  
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

	DOPRAVA
	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRIKOU ENERGIÍ
	ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (DLE §2, ODST.1, PÍSM.M ) STZ)

	ZALOŽENÍ PRVKU ÚSES
	OPATŘENÍ KE ZVÝŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ


ASANACE

	ASANACE ÚZEMÍ SE ZÁVADNÝMI STAVBAMI (§97 ODST.2)
---	--

DALŠÍ PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ  
PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (DLE §101 STZ)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - OBČANSKÉ VYBAVENÍ

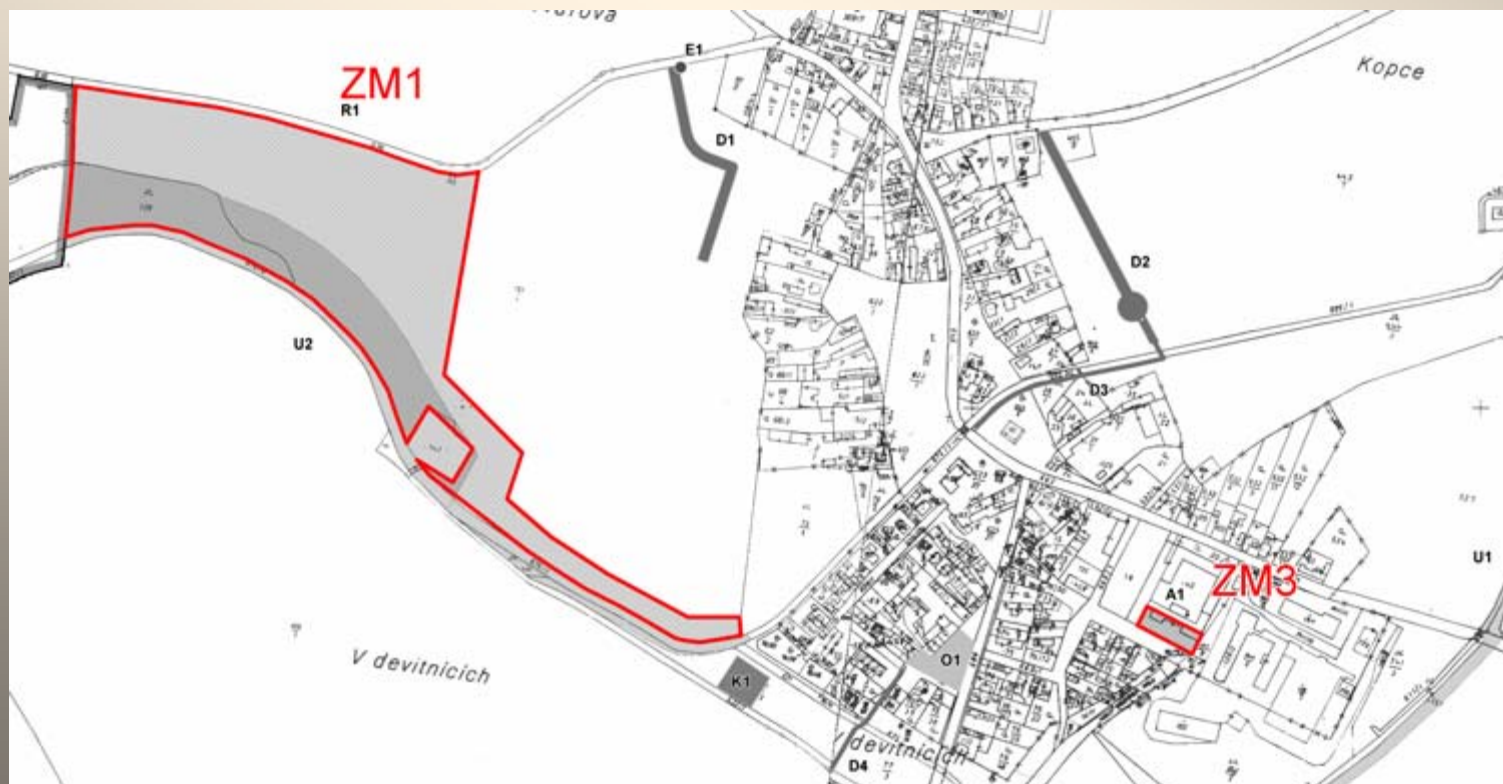
	PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ
---	------------------------------

 Změny ve výkresu veřejně prospěšných  
staveb, opatření a asanací

označení změny

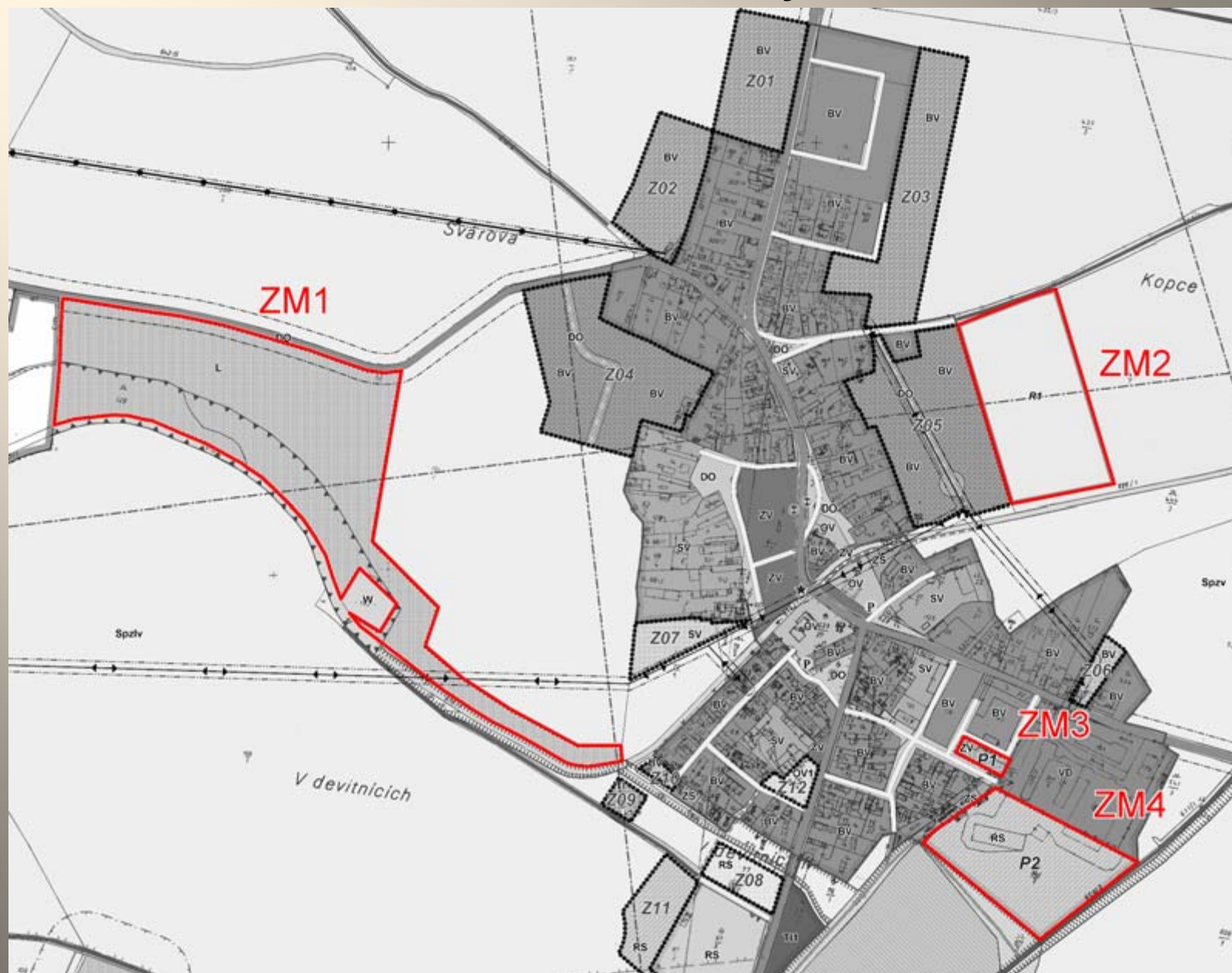
**ZM1** VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ  
PRO ZVÝŠENÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY - kód VR1

**ZM3** ASANACE ÚZEMÍ SE ZÁVADNÝMI STAVBAMI (§97 ODST.2)






## Zobrazení změn v koordinačním výkresu



# Zobrazení změn v koordinačním výkresu legenda

 Změny v koordinačním výkresu

označení změny

- ZM1** NÁVRH PLOCHY LESNÍ - OPATŘENÍ PRO ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY
- ZM2** NÁVRH ÚZEMNÍ REZERVY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
- ZM3** NÁVRH PŘESTAVBOVÉ PLOCHY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S VEŘEJNOU ZELENÍ
- ZM4** NÁVRH PŘESTAVBOVÉ PLOCHY PRO REKREACI SPORTOVNÍ

## ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY
	PLOCHY S PODMĚNKOU ÚZEMNÍ STUDIE
	PLOCHY S PODMĚNKOU REGULÁČNÍHO PLÁNU

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM





STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BV	BV	R1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
SV	SV		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SOCIÁLNÍHO TYPU
OV1	OV1		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPECIFICKÉ
RS	RS		REKREACE - SPORT
VD	VD		VÝROBA DROBNÁ
TI	TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
TI1	TI1		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA SPECIFICKÁ
ZS	ZS		ZELENÍ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
ZV	ZV		ZELENÍ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
DO	DO		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
DZ	DZ		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ
W	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Z	Z		PLOCHY ZEMEDĚLSKÉ
L	L		PLOCHY LESNÍ
Sx..	Sx..		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

indexem označeny příslušné funkce v zóně:  
p= přírodní  
l= lesní  
z= zemědělská  
v= vodohospodářská

## DOPRAVA

stav	návrh	
		SILNICE II. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		ÚČELOVÉ CESTY V KRAJINĚ
		PĚŠÍ KOMUNIKACE
		PARKOVIŠTĚ
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
		ZASTÁVKY BUS

## ÚSES

stav	návrh	
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

## OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

	
---	---

## LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

stav	návrh	
		VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
		OCHRANNÉ PÁSMO LESA

## OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

		OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE I <sup>b</sup>
---	---	--

## TECHNICKÉ LIMITY

		OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍCH TRAS A ZAŘÍZENÍ

## PAMÁTKOVÁ OCHRANA

		PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
---	---	----------------------------

## TECHNICKÉ VYBAVENÍ

		VODOJEM
		PŘÍVADĚČ PITNÉ VODY
		ČISTIRNA ČOPADNÍCH VOD
		NAOZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 110kV
		NAOZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 22kV
		STL PLYNOVOD - PŘÍVADĚČ
		RADIORELEOVÉ TRASY

## KULTURY DLE MAPY EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

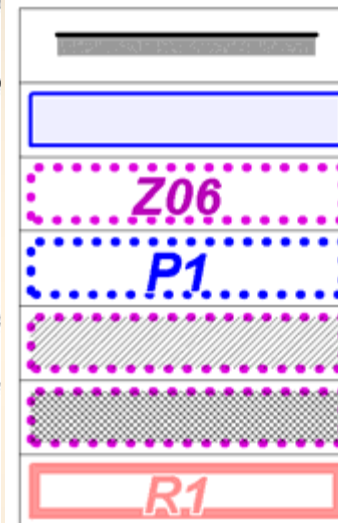
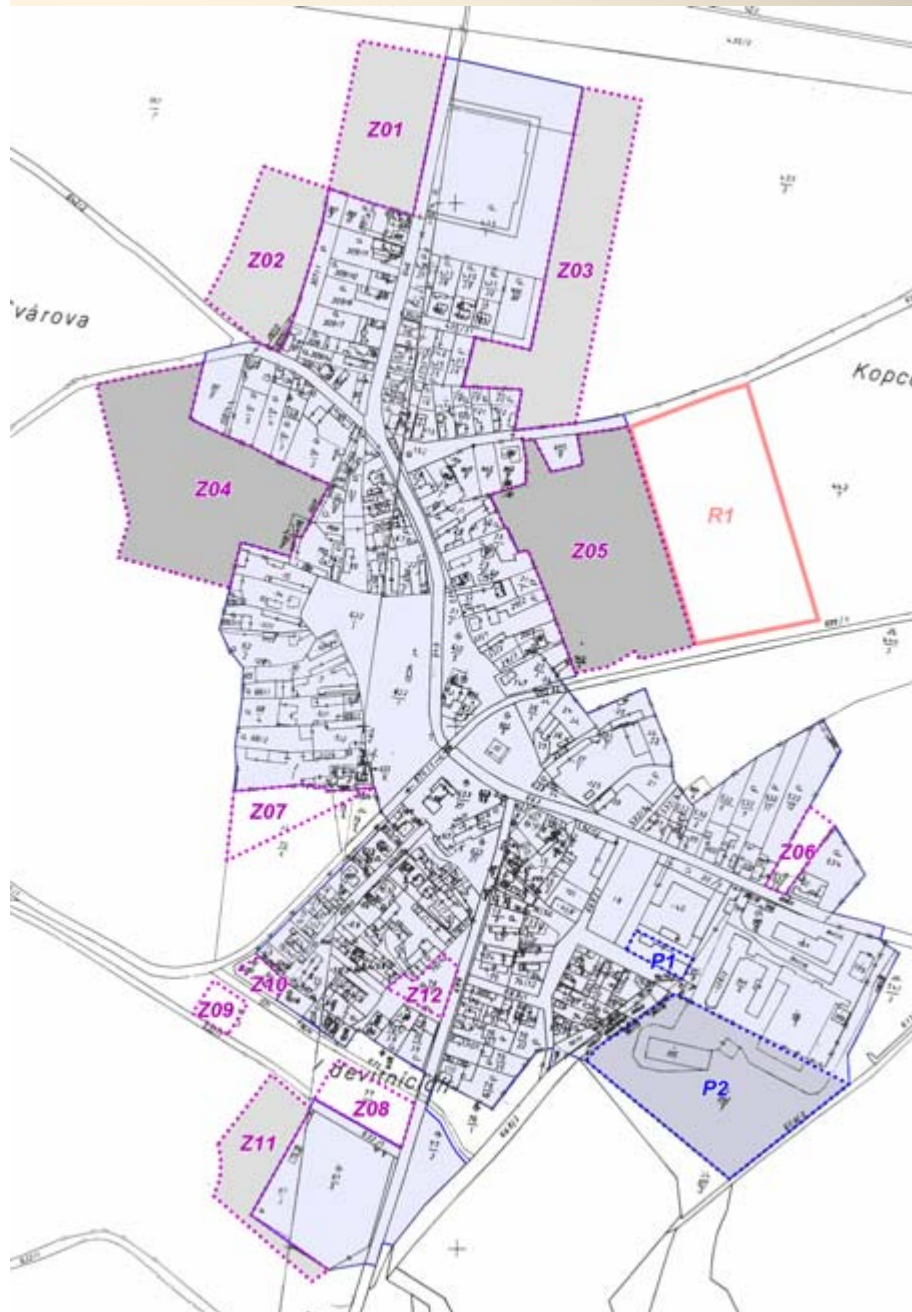
		VODNÍ PLOCHY A TOKY
		LESY

Upravený územní plán  
se zapracovanou změnou

**Text nový respektive upravený v souladu s požadavky stavebního zákona,  
s částí I. přílohy č.7 vyhl.č.....**

- Odstraní se nebo převede do odůvodnění zejména popisné části textu, pokud je územní plán obsahoval, popis stávajících limitů, zdůvodnění řešení a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ŽP, zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- Nově se reaguje zejména na požadavky, které dosud územní plán neobsahoval (např. vymezení zastavitelných plocha a ploch přestavby, vymezení územních rezerv, na novou legislativní úpravu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ve vztahu k možnosti vyvlastnění a předkupnímu právu, vymezení zastavitelných a přestavbových ploch s podmínkou regulačního plánu nebo územní studie atd.; pokud je to účelné, vymezí se architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a vymezí se stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 zákona.

## Výkres základního členění území



HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.1.2007

HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

PLOCHY S PODMÍNKOU  
ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY S PODMÍNKOU  
REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚZEMNÍ REZERVA

# Hlavní výkres

## ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
			BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ SOCIÁLNÍHO TYPU
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPECIFICKÉ
			REKREACE - SPORT
			VÝROBA DROBNÁ
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA SPECIFICKÁ
			ZELEN' SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
			ZELEN' NA VŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
			PLOCHY ZEMĚLSKÉ
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Indexem označeny přípustné funkce v zóně:  
 pr - přírodní  
 li - lesní  
 z - zemědělská  
 v - vodohospodářská

## ÚSES

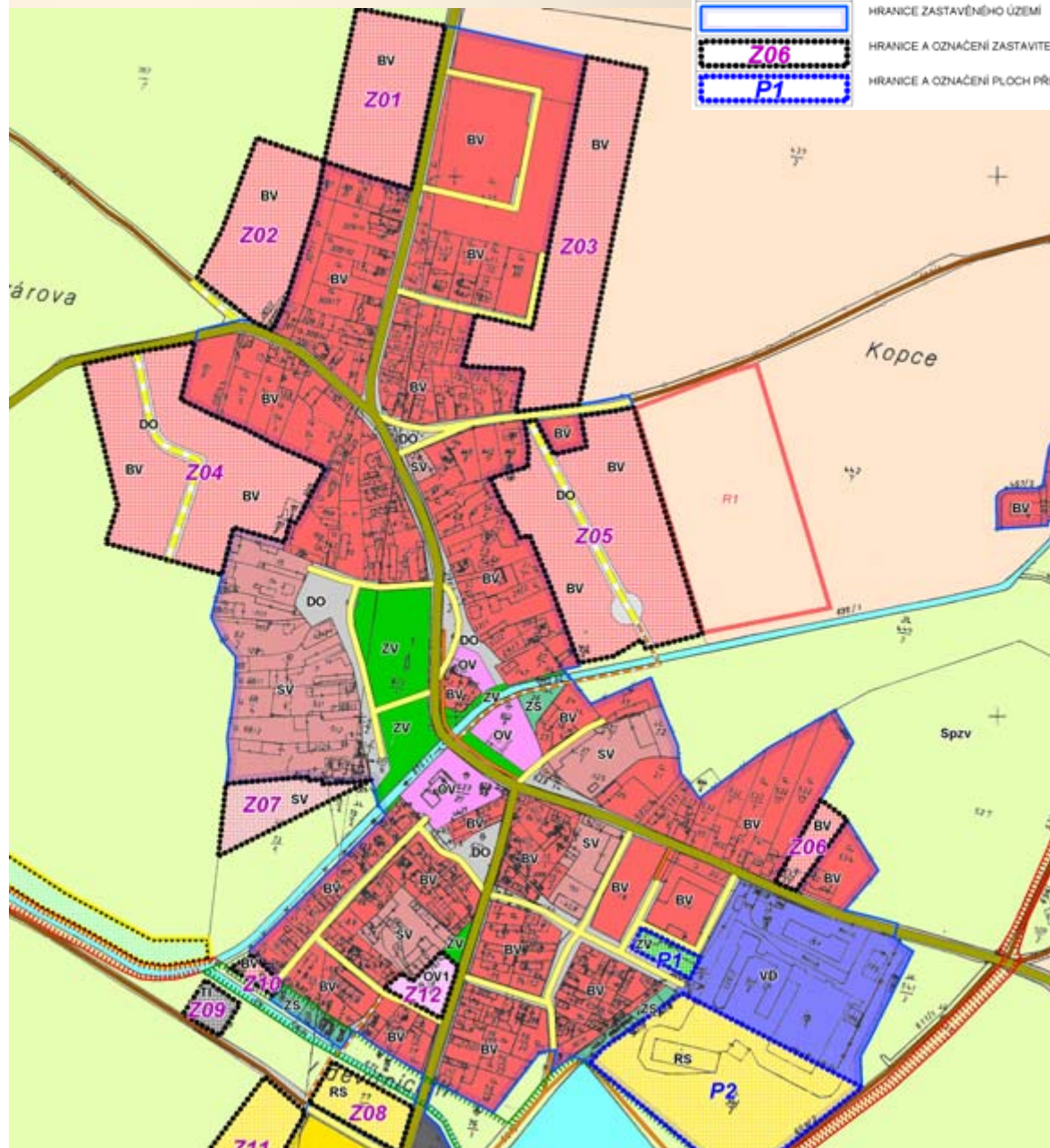
stav	návrh	
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

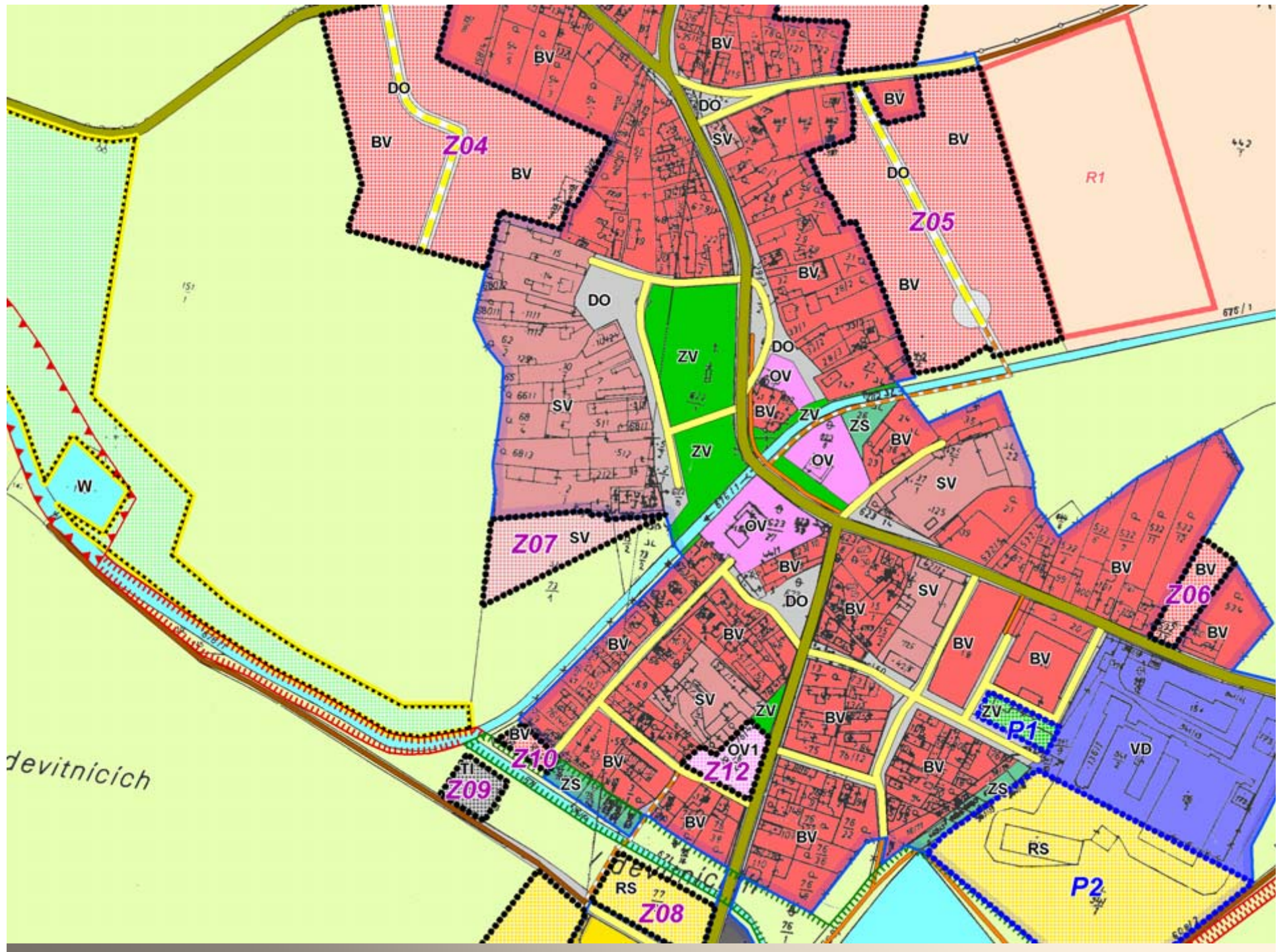
## KONCEPCE DOPRAVY

stav	návrh	
		SUNICE II. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		ÚČELOVÉ CESTY V KRAJINĚ
		PĚŠÍ KOMUNIKACE
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

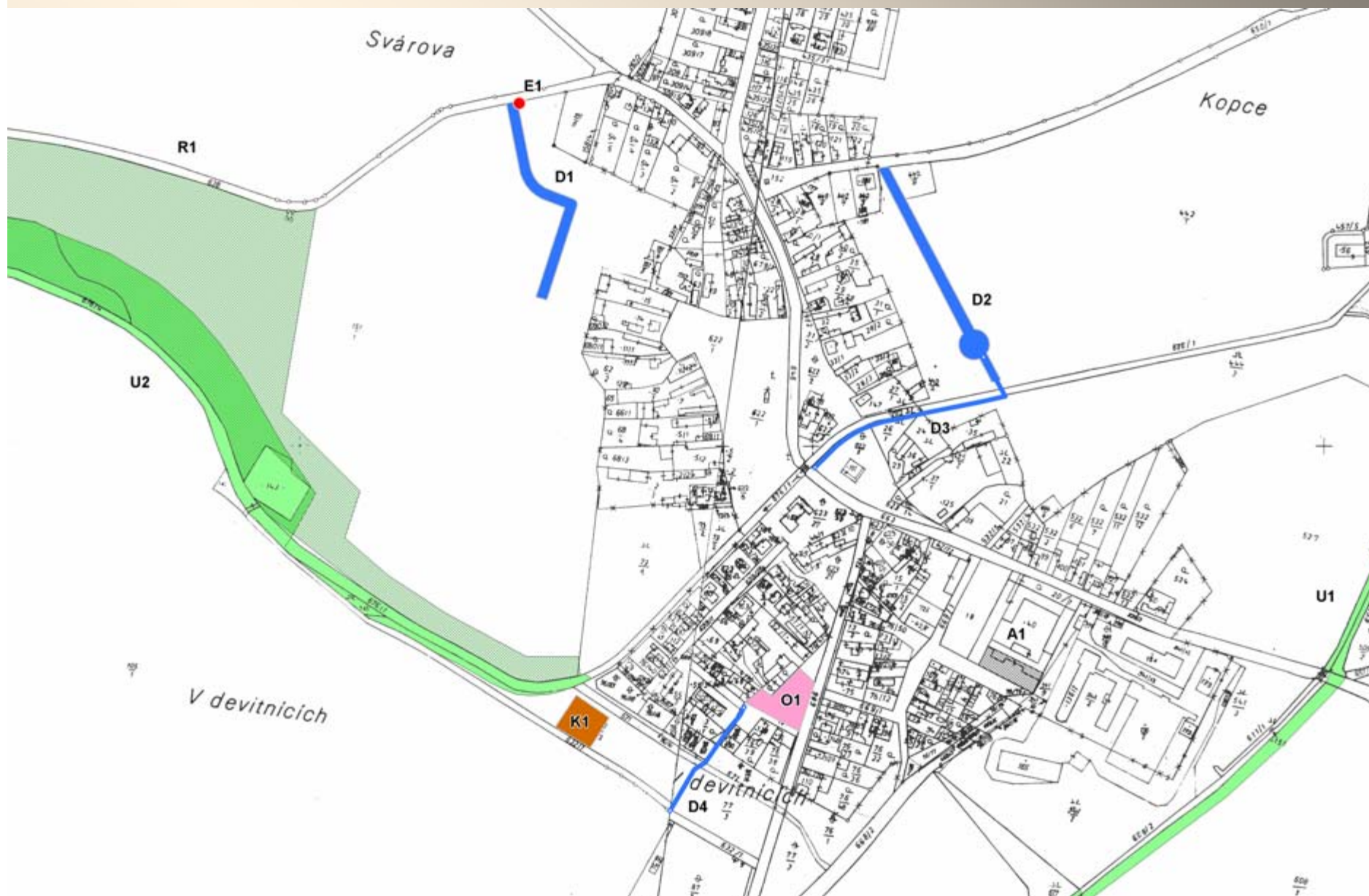
## OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

--	--





## Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací





## PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (§170, Odst.1 STZ)

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



DOPRAVA



ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ



ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (DLE §2, Odst.1, PÍSM.M ) STZ)



ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES



OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ

### ASANACE



ASANACE ÚZEMÍ SE ZÁVADNÝMI STAVBAMI (§97 Odst.2)

## DALŠÍ PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (DLE §101 STZ)

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - OBČANSKÉ VYBAVENÍ



PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

## **Odůvodnění upraveného územního plánu**

### **Zpracuje se textová část v souladu s částí II. Přílohy č.7 vyhlášky č.....**

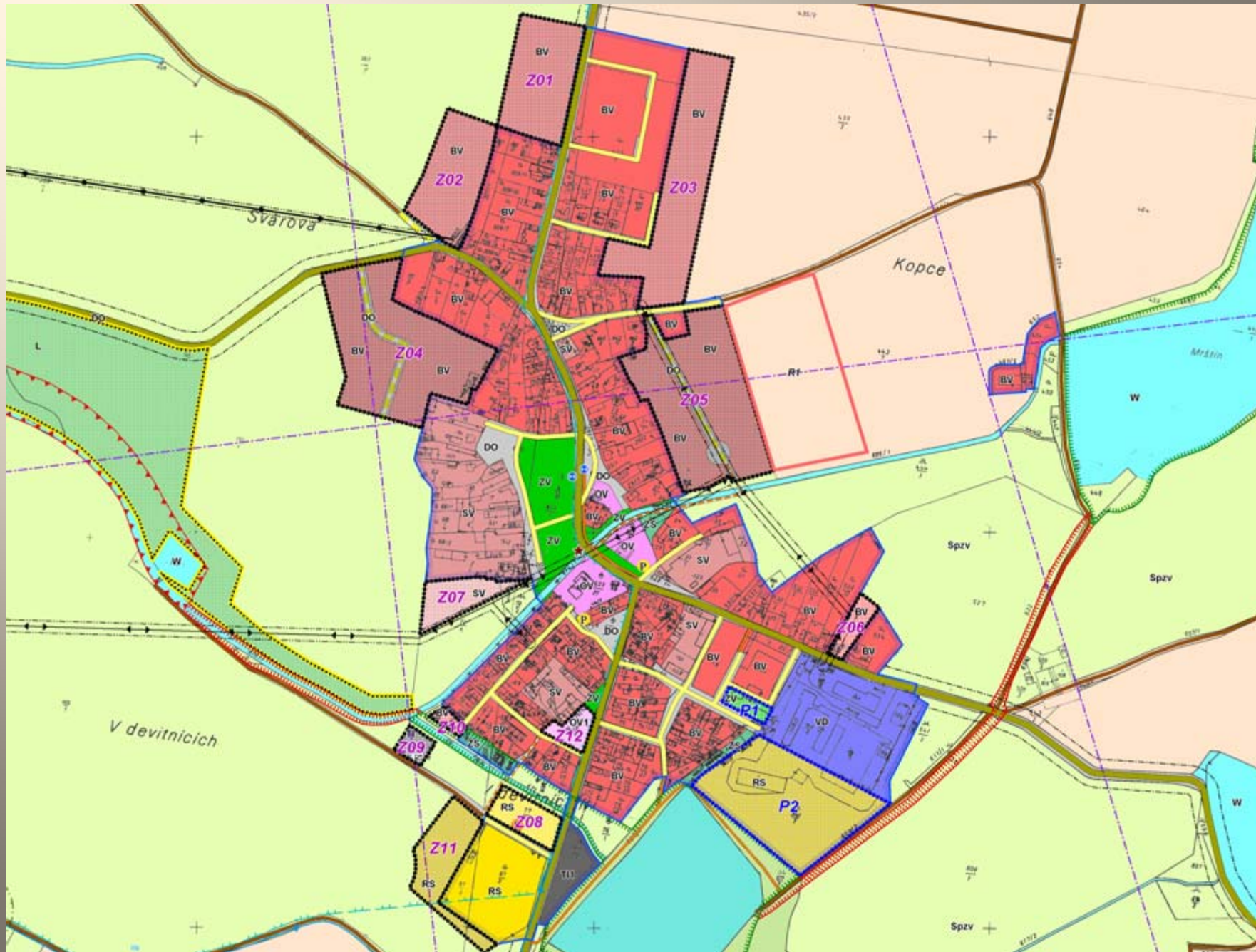
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává, pokud nejsou součástí úpravy věcné změny, nebo pokud nebylo v zadání pro změnu požadováno.

### **Zpracuje se grafická část v souladu s částí II. Přílohy č.7 vyhlášky č.....**

- Koordinační výkres obsahuje vedle informací obsažených v upraveném hlavním výkresu i limity a další jevy, které obsahují informace objasňující a zdůvodňující řešení, jež mohou být praktické pro uživatele územního plánu, nemohou však být součástí územního plánu, který je vydáván formou opatření obecné povahy podle správního řádu.
- Výkres širších vztahů bude obvykle možné převzít z původní dokumentace.
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu obsahuje doplnění nových ploch pro výstavbu.

•

# Koordinální výkres



# Koordinační výkres legenda

## ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE A OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY
	PLOCHY S PODMINKOU ÚZEMNÍ STUDIE
	PLOCHY S PODMINKOU REGULAČNÍHO PLÁNU

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BV	BV	R1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ
SV	SV		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SOCIÁLNÍHO TYPU
OV1	OV1		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPECIFICKÉ
RS	RS		REKREACE - SPORT
VD	VD		VÝROBA DROBNÁ
TJ	TJ		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
TJ1	TJ1		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA SPECIFICKÁ
ZS	ZS		ZELEN' SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
ZV	ZV		ZELEN' NA VŘELNÝCH PROSTRANSTVÍCH
DO	DO		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
DZ	DZ		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ
W	W		PLOCHY VODNÉ A VODOHOSPODÁRSKÉ
Z	Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L	L		PLOCHY LESNÉ
Sx..	Sx..		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Indevem označeny přípustné funkce v zóně:  
gr přírodní  
tr lesní  
zr zemědělská  
vr vodo hospodářská

## DOPRAVA

stav	návrh	
		SILNICE II. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		ÚČELOVÉ CESTY V KRAJINĚ
		PĚŠÍ KOMUNIKACE
		PARKOVIŠTĚ
		ŽELEZNIČNÍ TRAT
		ZASTÁVKY BUS

## ÚSES

stav	návrh	
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

## OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

--	--

## LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### OCHRANA PŘÍRODY

	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA

### OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

	OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE IIb
--	-----------------------------------

### TECHNICKÉ LIMITY

	OCHRANNÁ PÁSMO TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	OCHRANNÁ PÁSMO DOPRAVNÍCH TRAS A ZAŘÍZENÍ

## PAMÁTKOVÁ OCHRANA

	PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
--	----------------------------

## TECHNICKÉ VYBAVENÍ

	VODOJEM
	PŘÍVADĚC PÍTNÉ VODY
	ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 110kV
	NADZEMNÍ ELEKTRICKÁ VEDENÍ 22kV
	STL PLYNOVOD - PŘÍVADĚC
	RADIORELEOVÉ TRASY

## KULTURY DLE MAPY EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

	VODNÍ PLOCHY A TOKY
	LESY