

POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PSÁRY

Odbor územního plání, MěÚ Černošice

vedoucí: **Ing. Helena Ušiaková**

referent: **Ing. arch. Kristýna Jirsová**



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- vytváří **předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území** (obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů)
- Zákon **č. 183/2006 Sb.** O územním plánování a stavebním řádu (§1- §71)
- Vyhláška **č. 500/2006 Sb.** O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška **č. 501/2006 Sb.** O obecných požadavcích na využívání území



NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- **Politika územního rozvoje (PÚR)**
- **Územně plánovací dokumentace (ÚPD):**
 - Zásady územního rozvoje (ZÚR)
 - územní plán
 - regulační plán
- **Územně plánovací podklady (ÚPP):**
 - územně analytické podklady (ÚAP)
 - územní studie

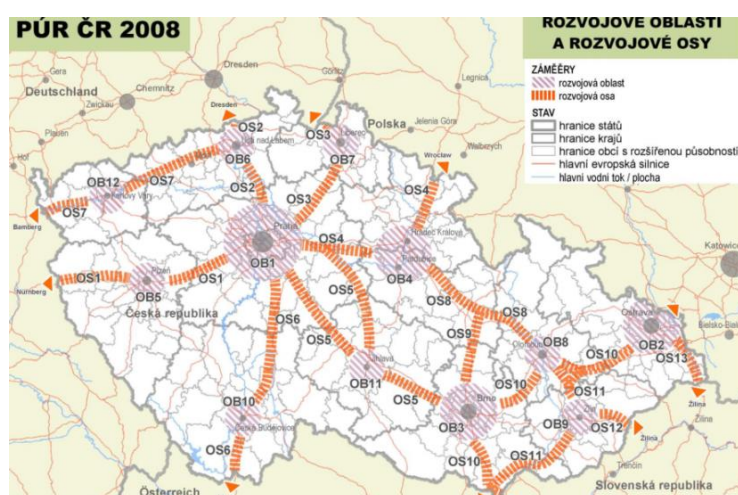
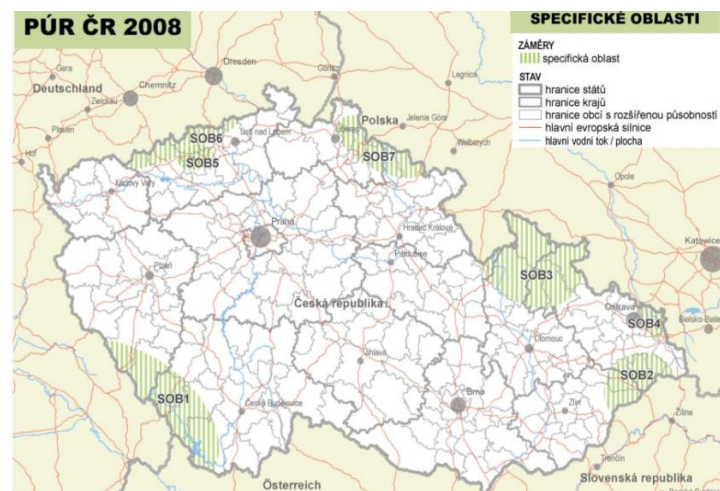
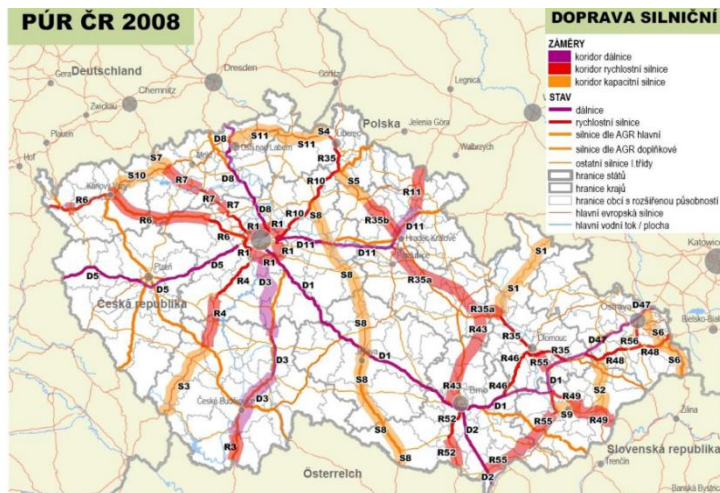


POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR)

- stanovuje **republikové priority územního plánování**
(plochy, koridory a oblasti mezinárodního a celorepublikového významu)
- **závazná pro Zásady územního rozvoje**
- pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj
- **pro celé území republiky**
- schválena vládou ČR v roce 2009
- od 2013 projednávána Aktualizace č.1 PÚR ČR



POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR)

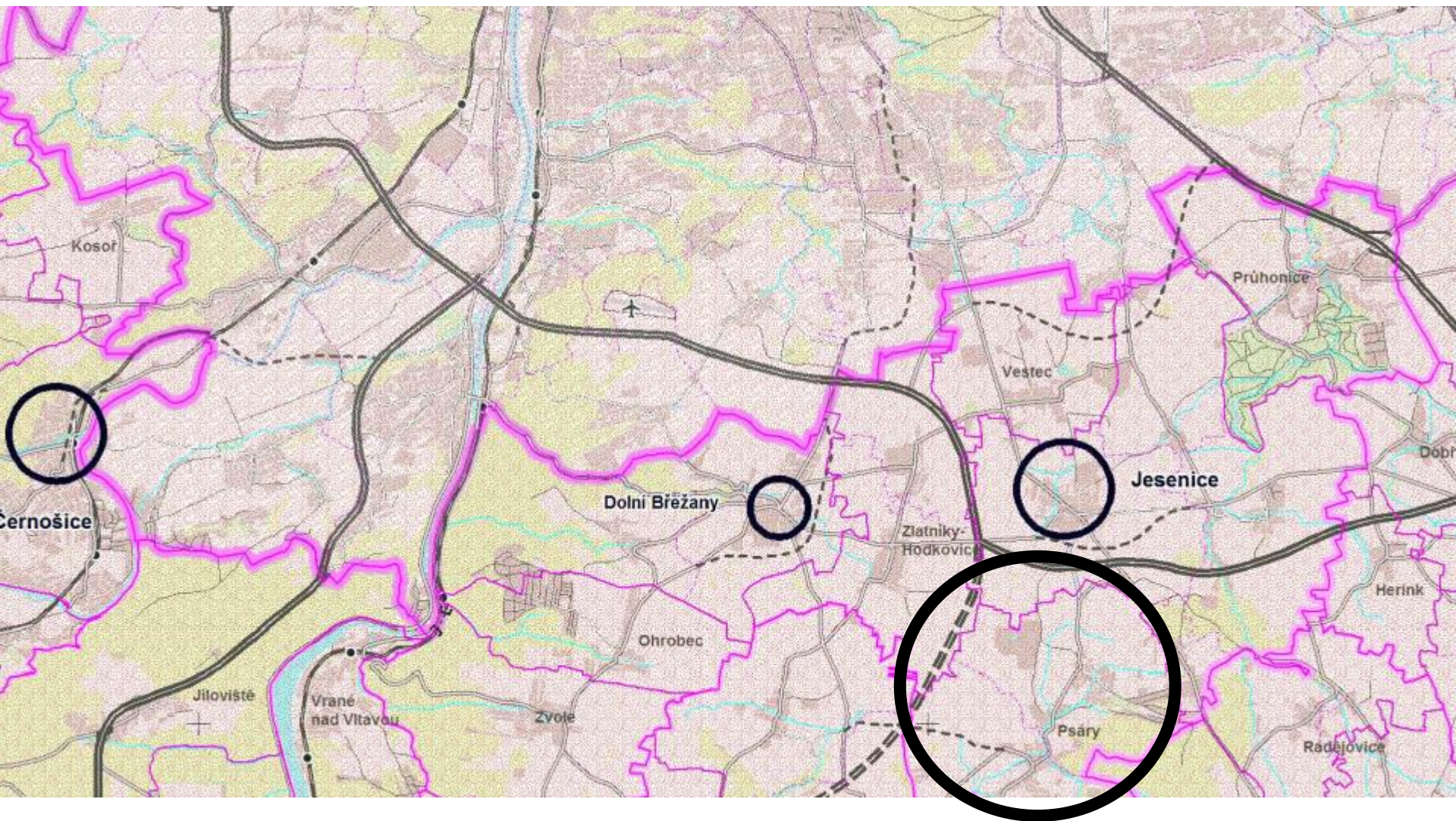


ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE (ZÚR)

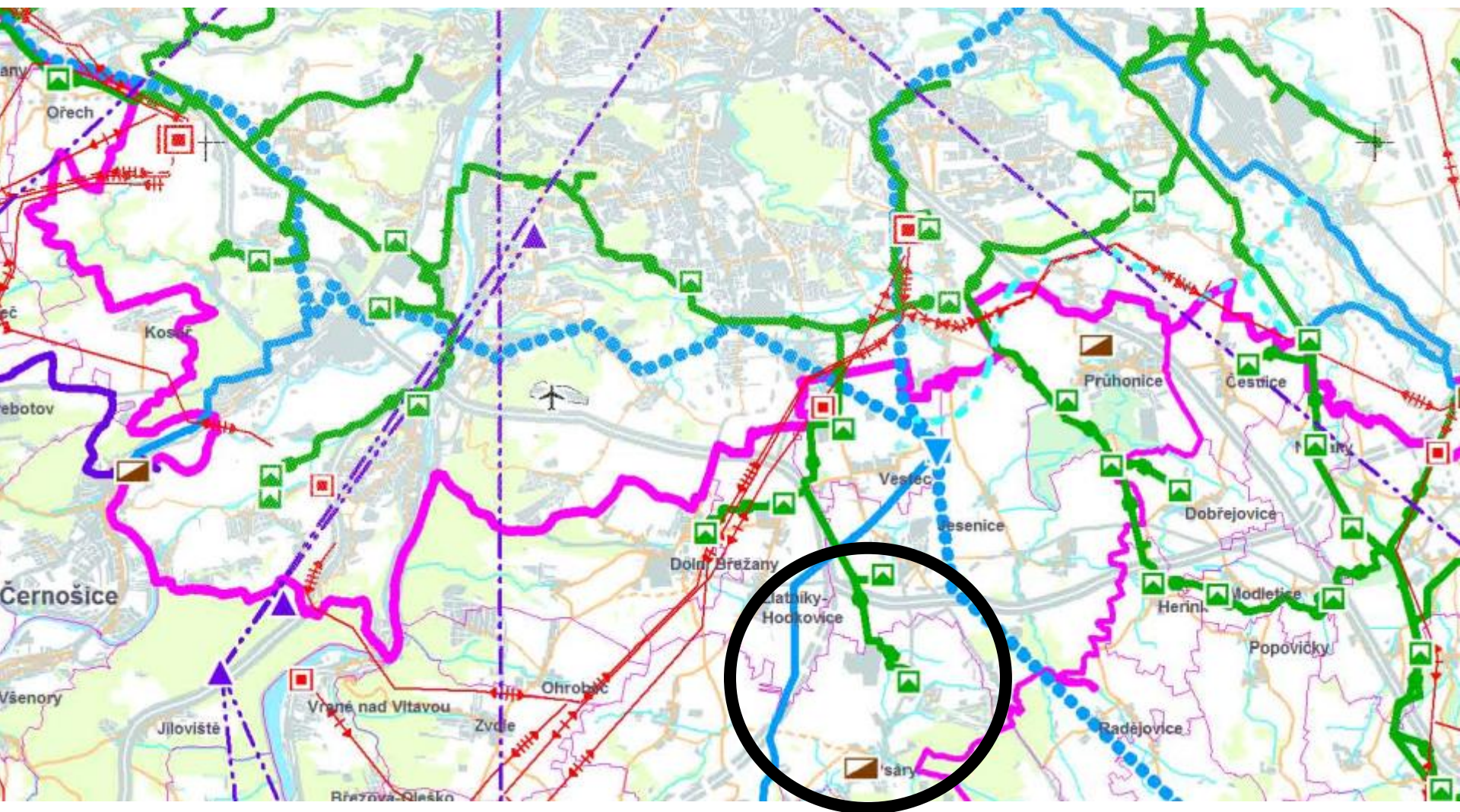
- základní **požadavky na uspořádání území kraje**
- **plochy a koridory nadmístního významu**
- pořizují se pro celé území kraje
- závazné pro pořizování a vydávání **územních a regulačních plánů a pro rozhodování v území**
- **vydané zastupitelstvem SK v r. 2012**
- nahradily územní pány velkých územích celků VÚC
- aktualizace č. 1 projednávána od r.2014 (trasa D3)



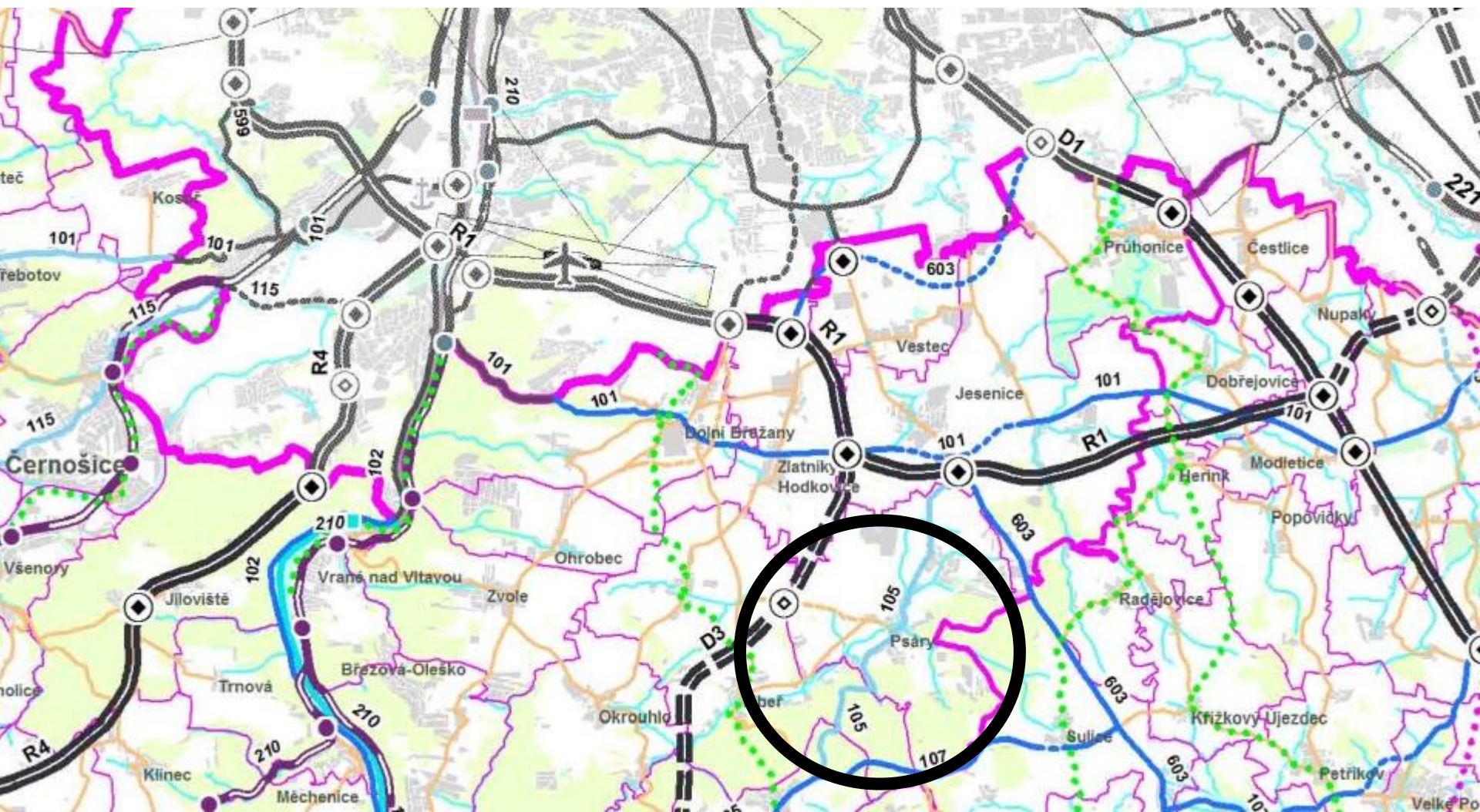
ZÚR– USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ



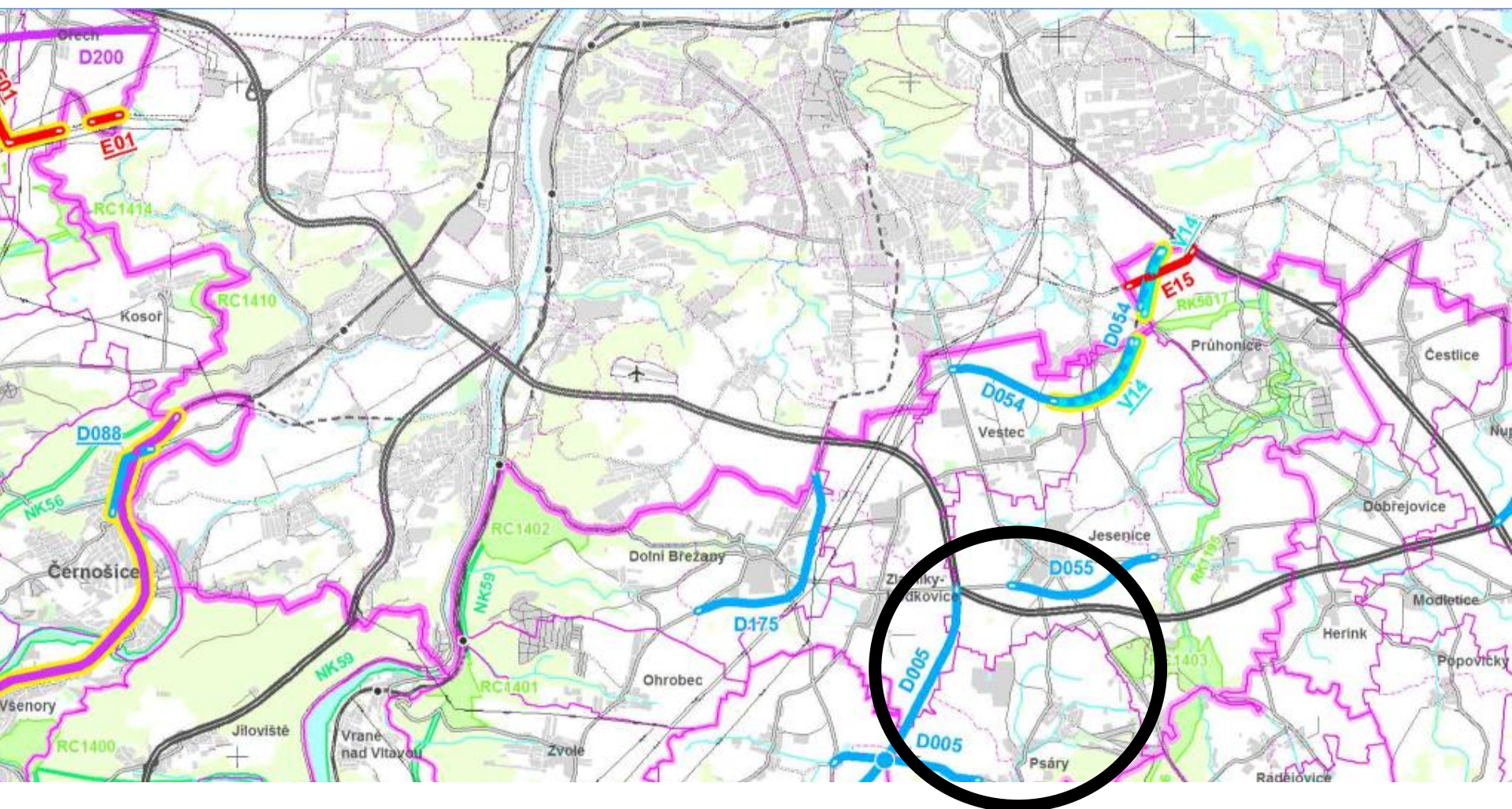
ZÚR– TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



ZÚR– DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



ZÚR – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY



vyvlastnit lze i na základě ZÚR, pozor na nesoulad starých ÚP a ZÚR (tj. vydaných před 2012)



ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY (ÚAP)

- zjišťují a vyhodnocují **stav a vývoj území**
- podklad pro **PÚR a ÚPD a pro rozhodování v území**
- aktualizace **každé 2 roky** (poslední k 31.12.2014)
- pořizuje se pro celé území ORP
- pořizovatelem **úřad územního plánování ORP**
- **textová část + grafická část** (výkres hodnot území, výkres limitů využití území, výkres záměrů a výkres problémů k řešení v ÚPD)



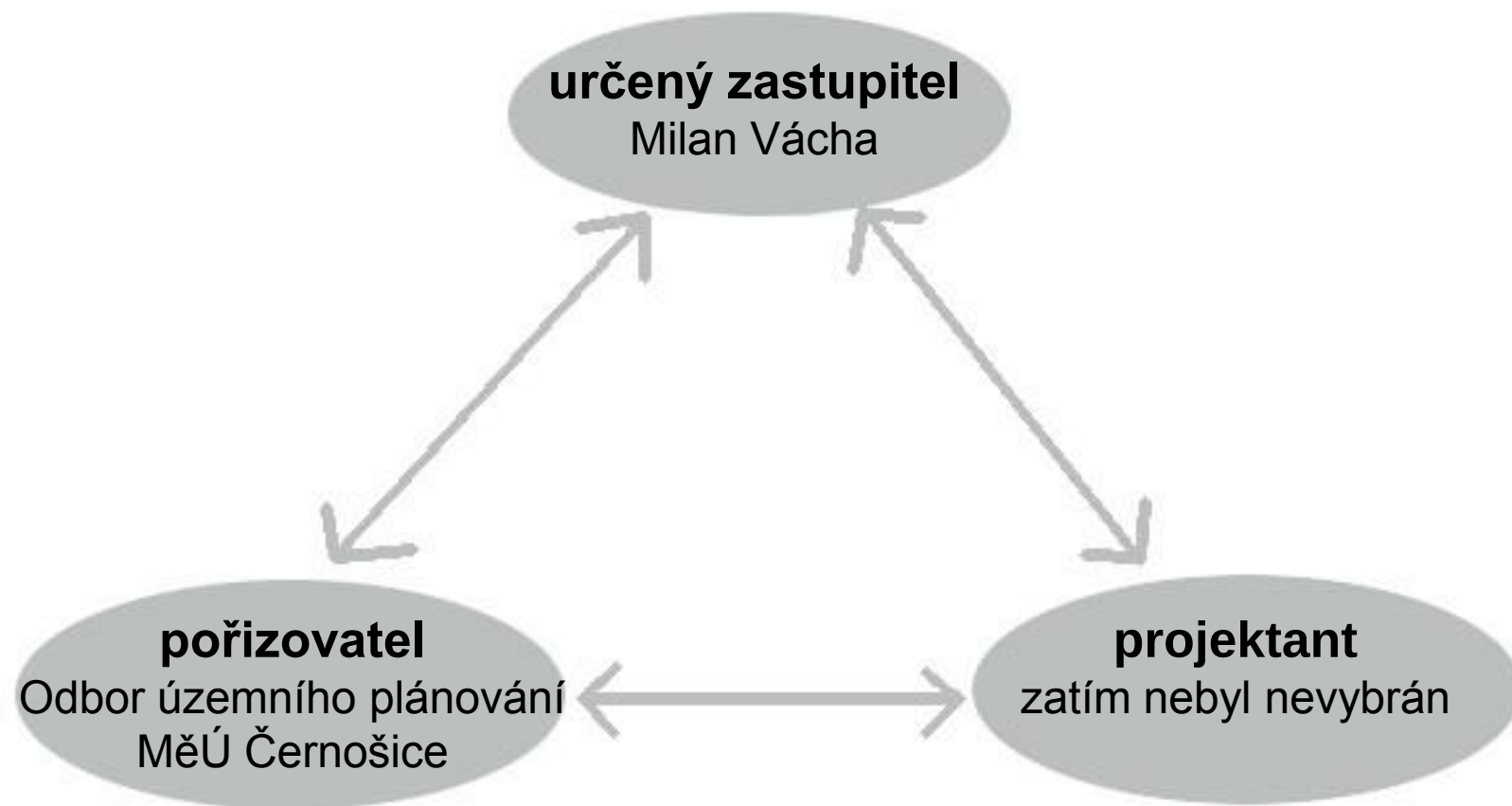
CO JE TO ÚZEMNÍ PLÁN

- je **územně plánovací dokumentace**
- stanovuje **základní koncepci rozvoje** území obce, koncepci ochrany jeho hodnot a jeho **prostorové a plošné uspořádání**
- pořizuje se **pro celé území obce**
- je **závazný** pro rozhodování v území, **nelze udělit výjimku** (změnit lze pouze pořízením změny územního plánu nebo územního plánu nového)
- každé 4 roky **zpráva o uplatňování územního plánu**



PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- spolupráce obec (určený zastupitel) + pořizovatel + projektant



PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- **určený zastupitel**

(zvolený člen zastupitelstva, zastupuje obec v komunikaci s pořizovatelem a projektantem)

- **projektant**

(autorizovaný architekt, zpracovává územní plán)

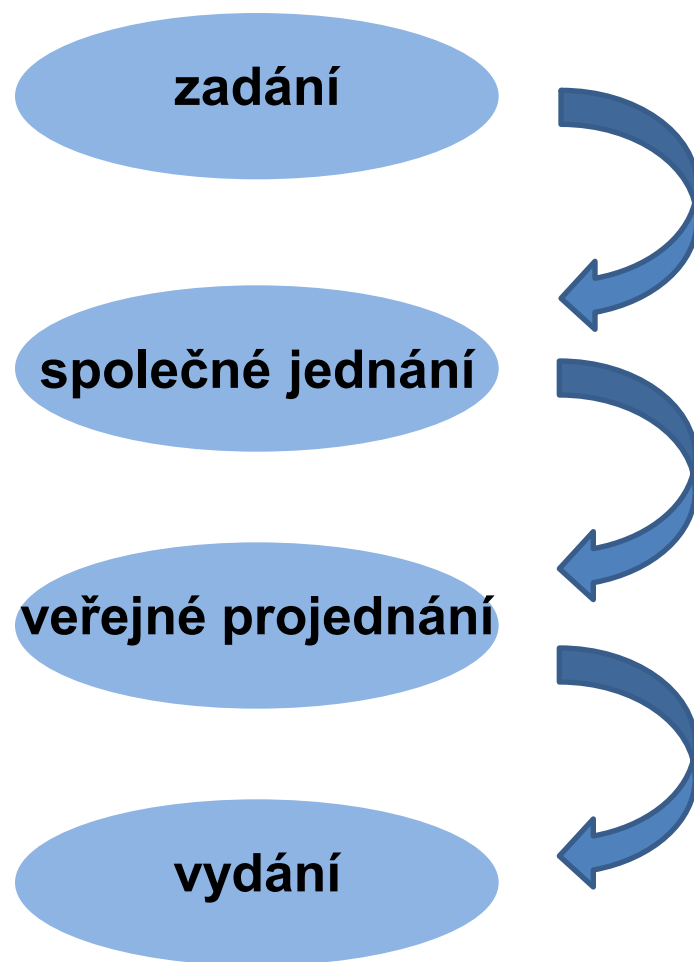
- **pořizovatel**

(koordinuje proces pořizení a dohlíží na jeho zákonnost)



PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Fáze procesu pořízení územního plánu



POSTUP POŘÍZENÍ - DOSAVADNÍ KROKY:

- **rozhodnutí o pořízení nového územního plánu**
(usnesení zastupitelstva z 18.2.2015)
- **podávání návrhů na pořízení nového územního plánu u obce**
(návrhy změn využití pozemků na území obce)



PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Žádost o pořízení územního plánu

Rozhodnutí o návrzích na pořízení územního plánu, doplňující průzkumy a rozbory

Návrh zadání územního plánu a jeho projednání

Úprava návrhu zadání na základě zaslaných připomínek, podnětů a vyjádření

Schválení zadání územního plánu

Zpracování návrhu územního plánu k společnému jednání

Společné jednání

Vyhodnocení zaslaných připomínek a stanovisek

Úprava návrhu územního plánu k veřejnému projednání

Veřejné projednání

Vyhodnocení zaslaných připomínek, námitek a stanovisek

Úprava návrhu územního plánu příp. opakované veřejné projednání

Rozhodnutí o námitkách

Vydání územního plánu



POSTUP POŘÍZENÍ - NÁSLEDUJÍCÍ KROKY:

- **rozhodnutí o návrzích na pořízení územního plánu**
(zastupitelstvo)
- **doplňující průzkumy a rozbory**
(pořizovatel, projektant)
- **zadání územního plánu**
(pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem)
- **návrh územního plánu** ke společnému jednání
(projektant)
- **společné jednání** s dotčenými orgány



POSTUP POŘÍZENÍ - NÁSLEDUJÍCÍ KROKY:

- **úprava návrhu územního plánu** k veřejnému projednání na základě vyhodnocení došlých stanovisek a připomínek (projektant, vyhodnotí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem)
- **veřejné projednání** upraveného návrhu územního plánu
- **vyhodnocení** došlých stanovisek, připomínek a námitek a případná další úprava návrhu územního plánu (vyhodnotí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem)
- **rozhodnutí o námitkách** (zastupitelstvo)
- **vydání územního plánu** (zastupitelstvo)



JAK SE ZAPOJUJE ZASTUPITELSTVO

- **rozhoduje o pořízení** nového územního plánu
- **schvaluje** projednané **zadání územního plánu**
- **rozhoduje o námitkách** podaných k veřejnému projednání návrhu územního plánu
- **rozhoduje o vydání** územního plánu



JAK SE MŮŽE ZAPOJIT VEŘEJNOST

- podáním **připomínky (*)** k návrhu zadání územního plánu
- podáním **připomínky (*)** k návrhu územního plánu **ke společnému jednání**
- podáním **připomínky nebo námitky (*)** k návrhu **územního plánu k veřejnému projednání**

(*) připomínky i námitky se podávají u pořizovatele pouze ve lhůtě k tomu určené

(*) připomínku může podat **každý**, námitku pouze **vlastníci pozemků a staveb**, dotčených návrhem, **oprávněný investor nebo zástupce veřejnosti**



CO ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE ZEJMÉNA

- vymezuje zejména **zastavěné území a zastavitelné plochy** (tj. určuje, kde se může stavět a kde ne)
- popisuje **urbanistickou koncepci** (tj. určuje **funkční uspořádání území** např. umístění průmyslových zón, polyfunkčního centra, čistě obytných rezidenční částí apod., **vymezuje veřejná prostranství a určuje jejich charakter** např. ulice, silnice, parky apod. **a určuje prostorové uspořádání zástavby** např. stanovením max. zastavitelnosti pozemku, max. výškovou hladinu zástavby)



CO ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE ZEJMÉNA

- popisuje **koncepti uspořádání krajiny**
- může vymezit **lokality, pro které je třeba stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků**
(zadáním vypracování regulačního plánu nebo územní studie)
- může vymezit plochy, pro které je možné uplatnit **předkupní právo nebo práva k pozemkům vyvlastnit** (např. pro veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu)
- může stanovit **pořadí změn v území** (etapizaci) a podmíněnost výstavby



REGULAČNÍ PLÁN

- stanovuje **podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot v území**
- je **závazný** pro rozhodování v území, **může nahradit územní rozhodnutí** (přesně stanoví, která ÚR nahrazuje)
- musí být **v souladu s platným územním plánem**



ÚZEMNÍ STUDIE

- navrhuje, posuzuje a prověřuje **možná řešení problémů nebo lokalit**
- **není právně závazná**
- nevydává se, **pořizovatel ji pouze vloží do evidence územně plánovací činnosti** (bez registrace neplatí)
- může sloužit jako **podklad pro územní plán** (např. pro-věří možnost využití lokalit) nebo jako **podklad pro rozhodování v území** (v územním plánu může být vymezená lokalita, podmíněná jejím zpracováním)



OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podle obsahu:

- **výrok** (závazná část)
- **odůvodnění** (vysvětlení navrženého řešení)

Podle formy:

- **textová část** (výrok i odůvodnění)
- **grafická část** (výrok i odůvodnění)

* důležité **nejen** tzv. regulativy (podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití), ale i **ostatní kapitoly** textové části, z výkresů zejm. **Hlavní výkres**, výkres **Veřejně prospěšných staveb**, Koordinační výkres



GRAFICKÁ ČÁST – VÝROK:

- **výkres základního členění území** (zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy územních rezerv, plocha a koridory podmíněné zpracováním RP, ÚS nebo dohodou o parcelaci)
- **hlavní výkres** (plochy s rozdílným způsobem využití, koncepce urbanistická a koncepce uspořádání krajiny, koncepce veřejné infrastruktury vč. dopravní a technické)
- **výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
- dle potřeby **výkres pořadí změn v území (etapizace)**



KATASTR NEMOVITOSTÍ x ÚZEMNÍ PLÁN:

CO JE KATASTR NEMOVITOSTÍ:

- soubor **údajů o území** (o pozemcích a stavbách)
- **evidence vlastníků** pozemků a staveb
- zachycuje současný stav území

CO JE ÚZEMNÍ PLÁN:

- využívá **katastr nemovitostí pouze jako podklad** (katastrální mapa)
- vytváří **předpoklady pro rozvoj** území
- určuje způsob využití území



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – KN:

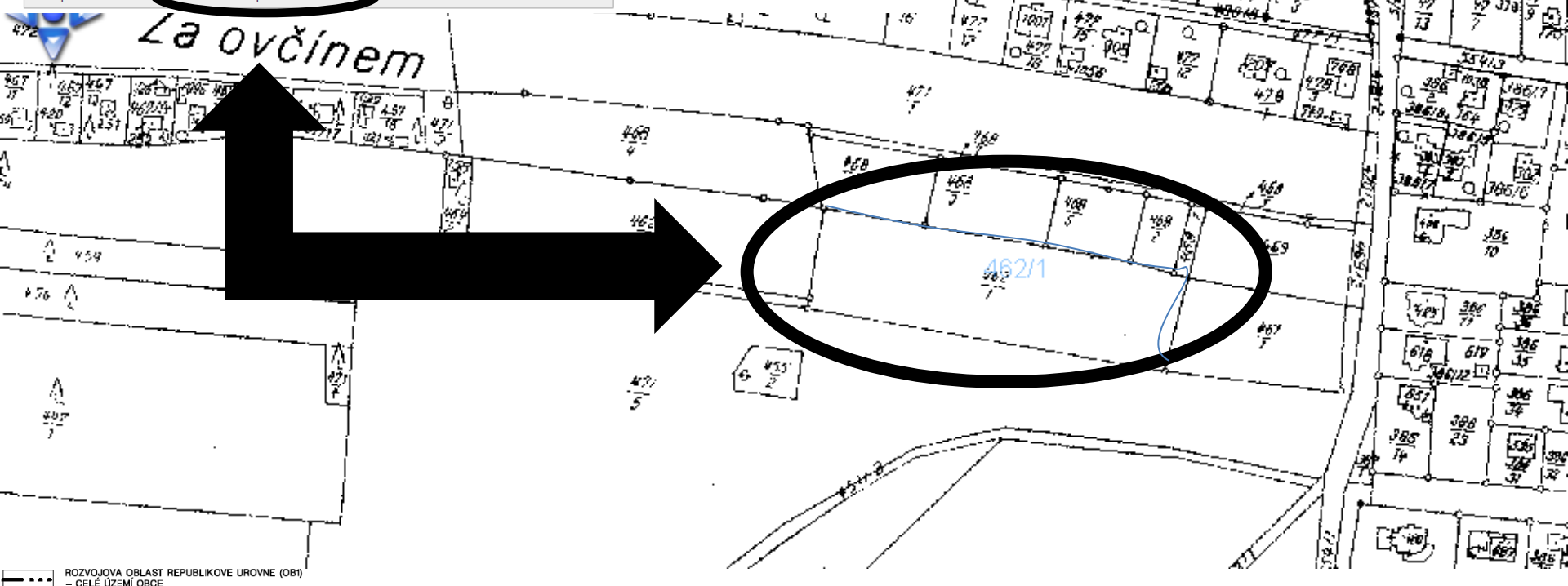
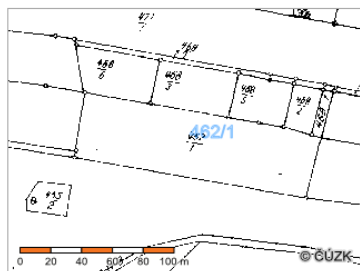


Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	462/1
Obec:	Zvole [539902]
Katastrální území:	Zvole u Prahy [794058]
Číslo LV:	2766
Výměra [m ²]:	6577
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.III-18-07
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



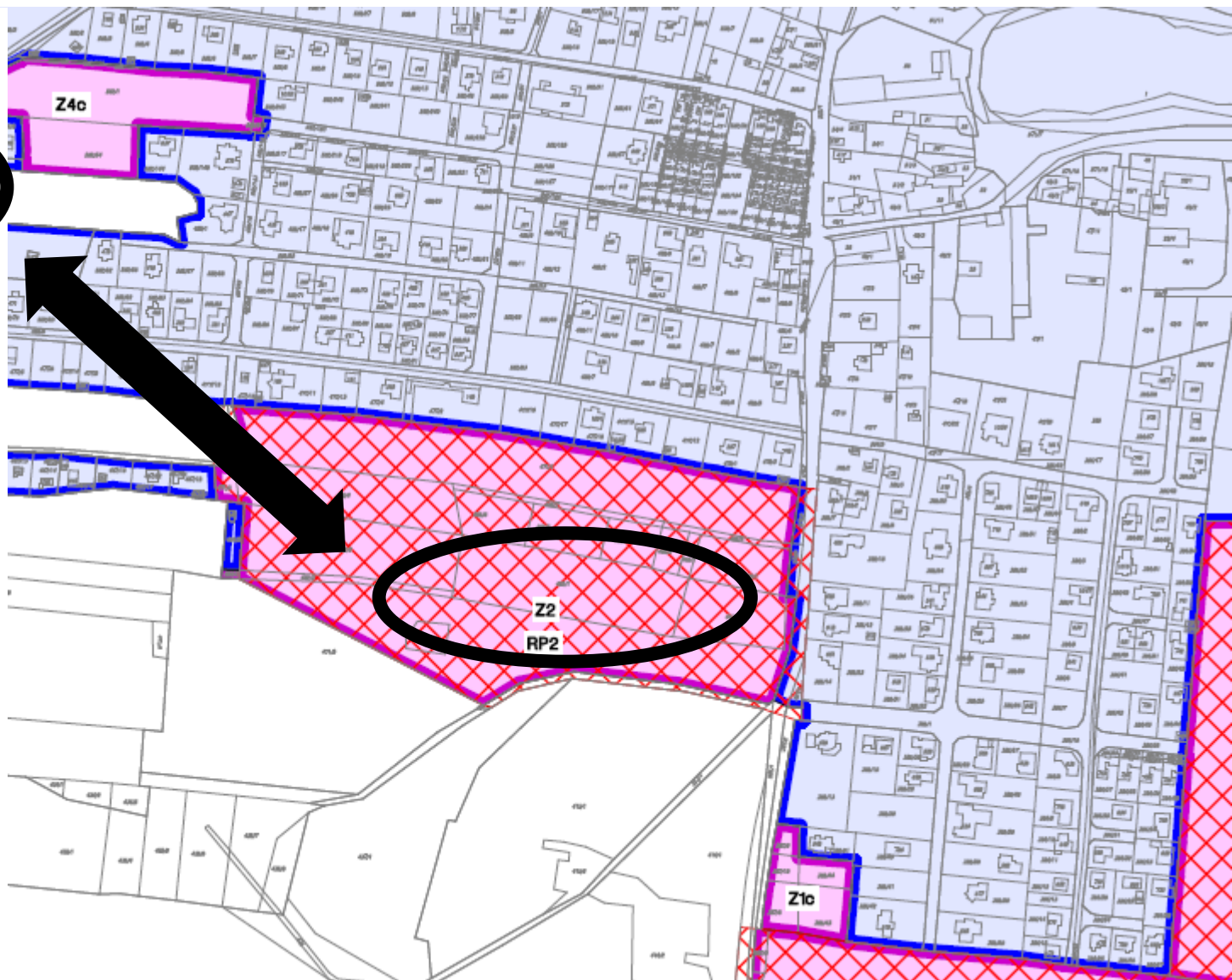
ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ:

LEGENDA

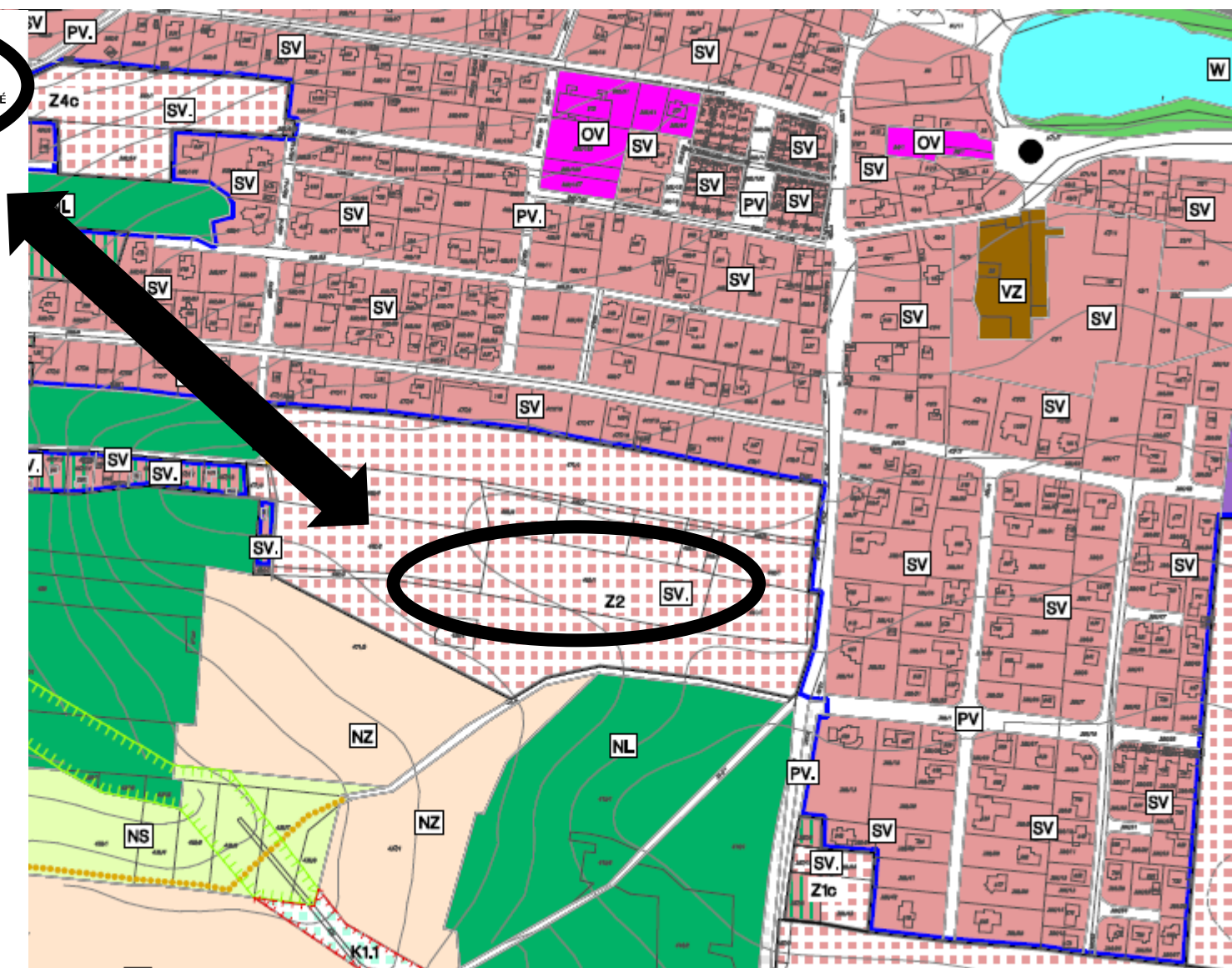
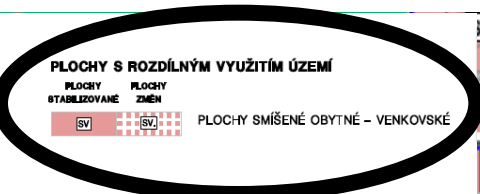
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – HRANICE OBCE
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 9. 5. 2014 (VYMEZENÉ DLE PAR. 58 STAVEBNÍHO ZÁKONA NAD MAPOU KN)
- Z1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- P1 PLOCHY PŘESTAVBY
- RP1 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
- RP2 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY A KORIDORY DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

- PLOCHY A KORIDORY NADREGIONÁLNÍHO A REGIONÁLNÍHO ÚSES
- ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉ ÚROVNĚ (OB1)
- CELÉ ÚZEMÍ OBCE



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – HLAVNÍ VÝKRES:



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – KONCEPCE TI:

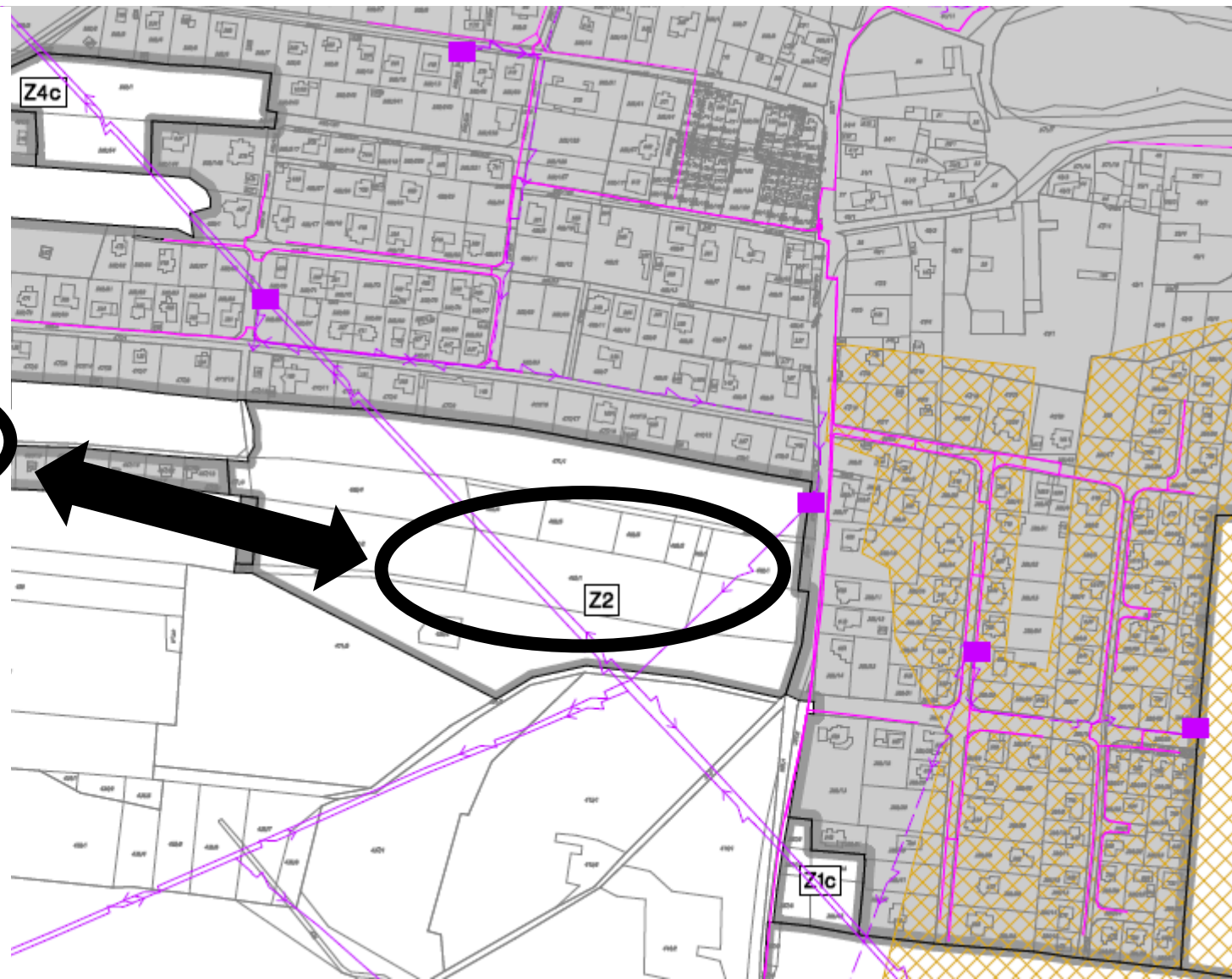
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – HRANICE OBCE
	ÚDAJE MAPY KN – PRÁVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 9. 5. 2014
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ k 9. 5. 2014 (VYMEZENO DLE PARAGRAFU 58 STAVEB. ZÁKONA NAD MAPOU KN)
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	P1 PLOCHY PŘESTAVBY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

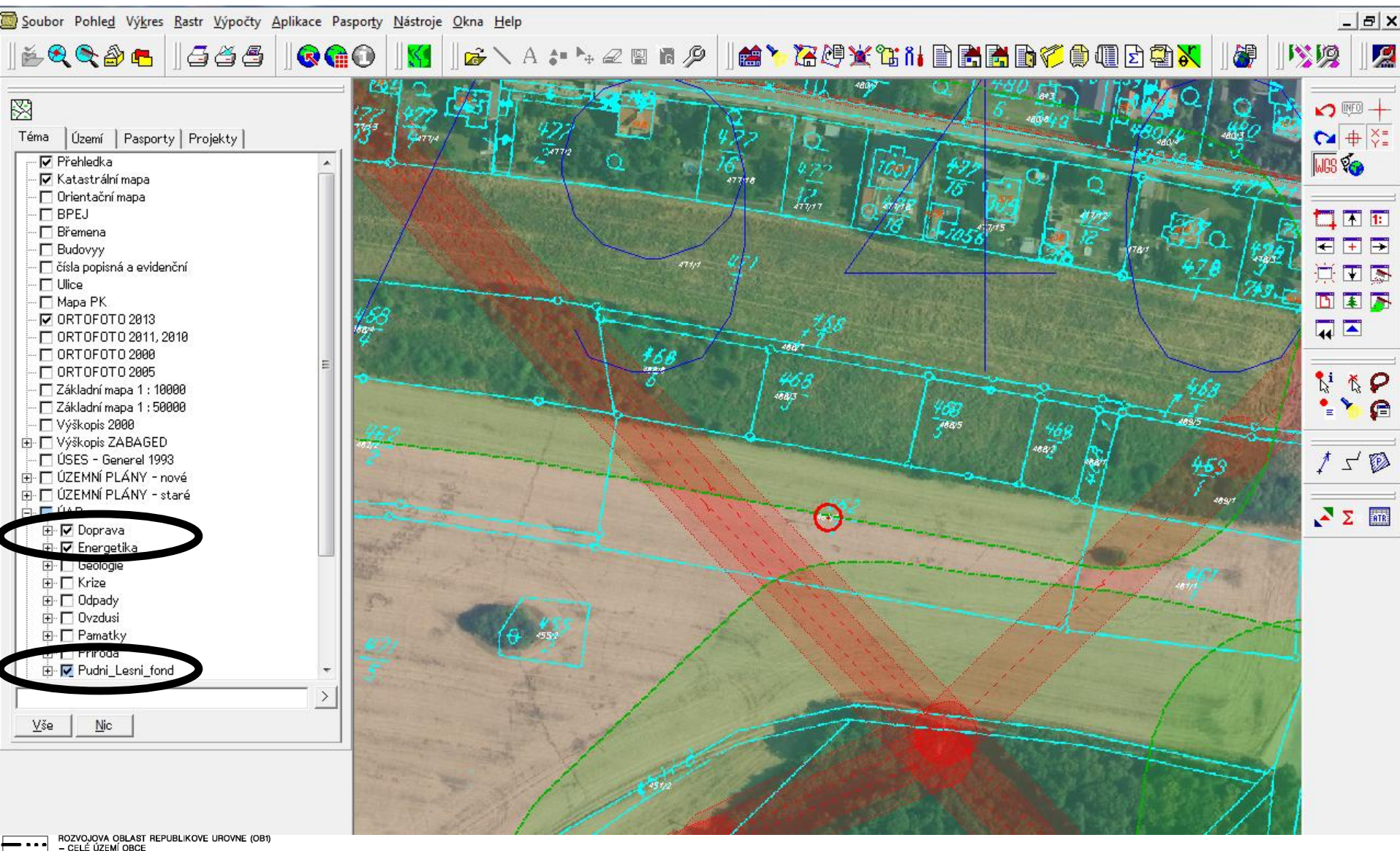
STAV	NÁVRH
	VODOVODNÍ PŘÍVADĚČ
	VODOJEM
	ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
	MEJURACE – ODVODNĚNÍ PLOCHA
	MEJURACE – HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ

ENERGETIKA A SPOJE

STAV	NÁVRH
	VENKOVNÍ VEDENÍ VELMI VYSOKÉHO NAPĚTÍ
	VENKOVNÍ VEDENÍ VELMI VYSOKÉHO NAPĚTÍ 110 kV
	VENKOVNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
	TRAFOSTANICE 22/0,4 kV
	KABELOVÁ SÍŤ/VEDENÍ
	RADIORELEVOVÝ PŘÍPÍSEK



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – ÚAP:



GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ:

- **koordinační výkres** (hodnoty, limity v území)
- **výkres širších vztahů** (vazby na sousední obce)
- **výkres předpokládaných záborů půdního fondu** (zábor zemědělského půdního fondu a pozemků k plnění funkcí lesa, lesních pozemků)



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – KOORDINAČNÍ VÝKRES:

ENERGETIKA A SPOJE

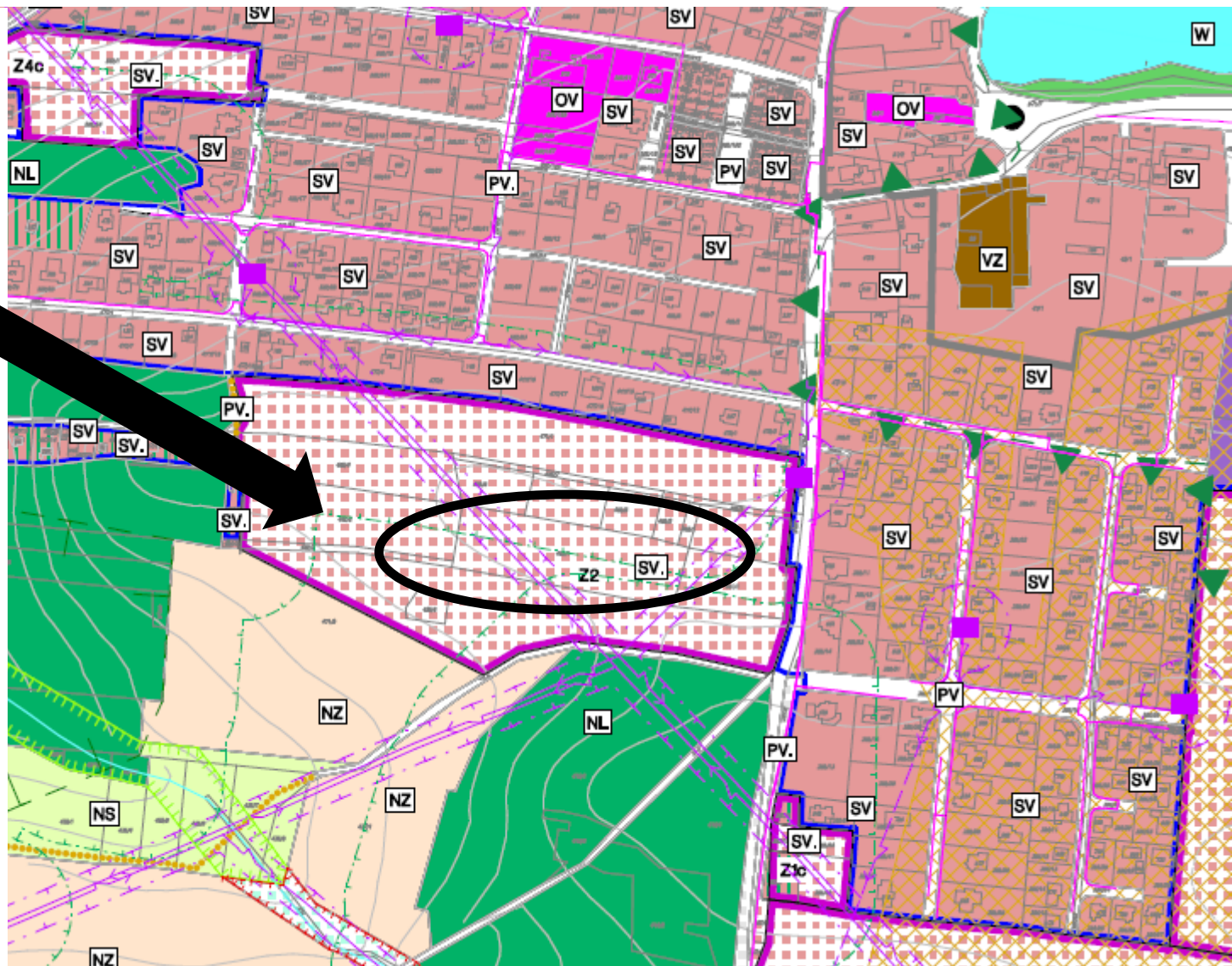
STAV	NÁVRH

PLOCHY A KORIDORY DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

	PLOCHY A KORIDORY NADREGIONÁLNÍHO A REGIONÁLNÍHO ÚSES
--	---

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ	



ÚZEMNÍ PLÁN – PŘÍKLAD – ZÁBORY ZPF, PUPFL:

ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU

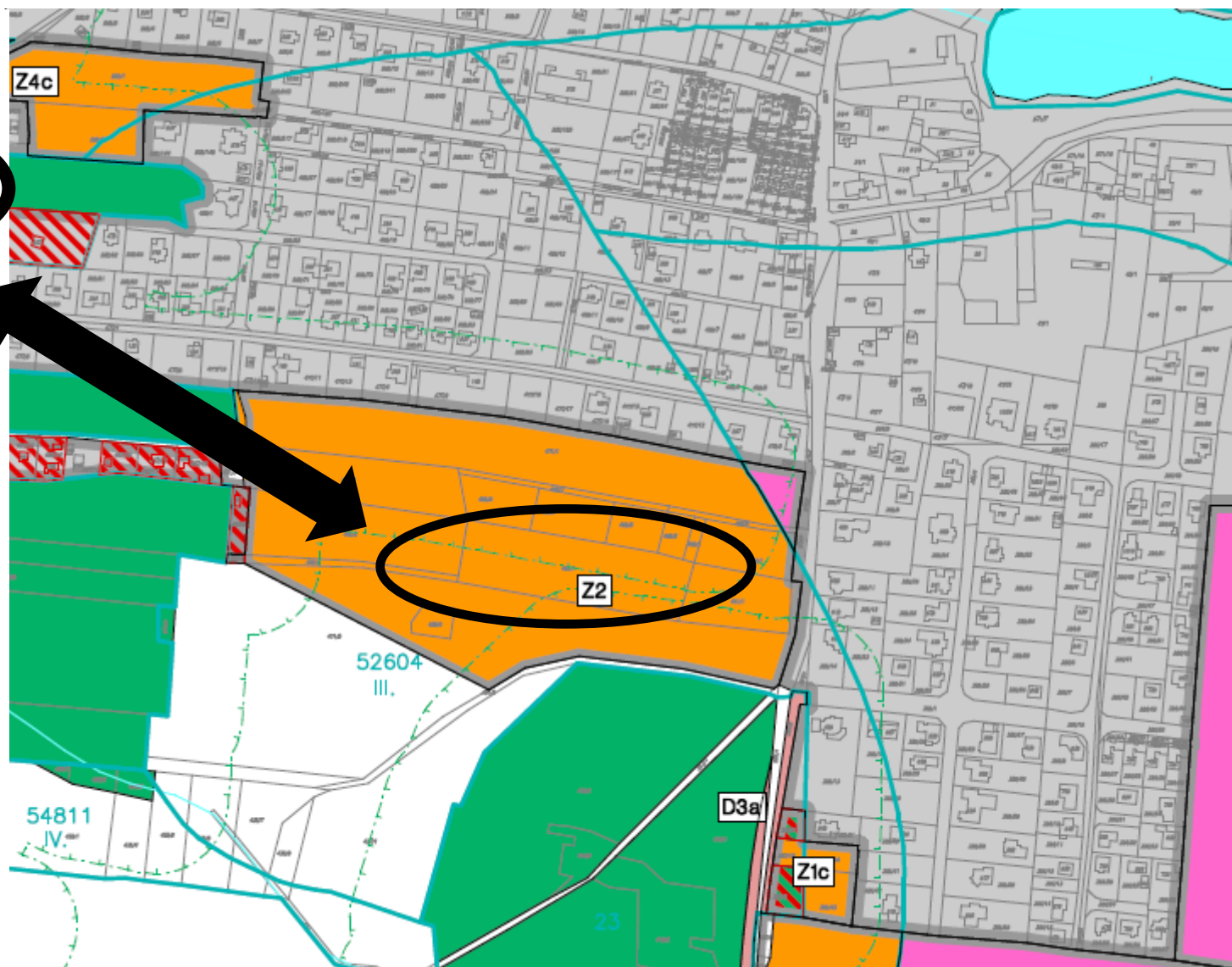
- ZÁBOR
- ZÁBOR ZPF VE II. TŘÍDĚ OCHRANY
- ZÁBOR ZPF VE III. TŘÍDĚ OCHRANY
- ZÁBORY POZEMKŮ PLNÍCÍCH FUNKCI LESA
- POZEMKY PLNÍCÍ FUNKCI LESA
POZEMKŮ JE MOŽNO ŽÁDAT O VYHNĚTÍ Z BUDOVÁNÍ

BONITNÍ PŮDNĚ EKOLOGICKÁ JEDNOTKY (BPEJ)

- 2.57.16
V BPEJ / TŘÍDA OCHRANY PŮDNÍHO FONDU

DALŠÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- VODNÍ TOKY
- POZEMKY PLNÍCÍ FUNKCI LESA
- VZDÁLENOST 50 m OD KRAJE LESA



DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Kristýna Jirsová

MěÚ Černošice

Odbor územního plánování

Riegrova 1209, Černošice

kristyna.jirsova@mestocernosice.cz

tel.: 221 987 515

