

NÁVOD

k praktickému použití územního plánu

Úvod

Dokument „Návod k praktickému použití územního plánu“ (návod) je zpracován pro usnadnění orientace občanů města Dobrušky v mnohdy komplikovaných územních plánech. Tento návod vznikl v souvislosti s vydáním nového Územního plánu (ÚP) Dobruška, ale lze ho obecně s malými odchylkami využít i pro práci s jinými plány. Naleznete zde informace, kterých částí ÚP je dobré si všimnout a které nejsou tolik podstatné. Dále návod obsahuje jeden praktický příklad, jak postupovat v případě záměru stavby. Na konci návodu je ještě blíže vysvětlen význam některých důležitých pojmů.

Co je to územní plán

Územní plán je vlastně jakási dohoda o využití území. Cílem ÚP je nalézt takové řešení rozvoje území (jak a jakým směrem bude například město růst), které bude respektovat nejen současnou zástavbu a volnou krajinu, ale i předpokládané potřeby občanů, zájmy ochrany životního prostředí, hospodářství a samotného společenství lidí obývajících dané území, tedy veřejný zájem. Jde o jakýsi kompromis mezi všemi zúčastněnými (zastupitelstvo, státní správa, místní spolky, firmy, občané, pořizovatel a zpracovatel), který komplexně řeší celé správní území. V případě Dobrušky ÚP zahrnuje k.ú. Dobruška, k.ú. Mělčany u Dobrušky, k.ú. Běstvin, k.ú. Domašín u Dobrušky, k.ú. Spáleníště a k.ú. Křovice.

Samotný ÚP se skládá ze dvou částí:

Textová část – i ta se skládá ze dvou hlavních částí a to výrokové a části odůvodnění. Pro běžnou potřebu postačí první výroková část. Zjednodušeně lze říci, že ve výrokové části je napsáno co a jak a kde bude, v části odůvodnění je pak obsáhle rozepsáno proč to tak je. Ve výrocích nás obvykle zajímá především: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (obvykle označovány jako regulativy), vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření (VPS), vymezení ploch a koridorů územních rezerv (např. pro plynovod).

Regulativy stanovují, jakým způsobem a za jakých podmínek je možné plochy využít. Dělí se na prostorové a funkční. Prostorové určují výšku staveb (počet podlaží), maximální zastavěnost pozemku a podíl zeleně. Funkční jsou trochu složitější a stanovují tři typy využití:

- **přípustné** – co je povoleno
Př. v plochách BH – Bydlení v bytových domech jsou přípustné bytové domy, parkovací plochy, atd.
- **podmínečně přípustné** – co je povoleno při splnění některých podmínek
Př. v plochách BH – Bydlení v bytových domech jsou podmínečně přípustné bazény a skleníky pokud nezabírají více než 10 % plochy zeleně (zahrady) a nepřesahují velikost 40 m²
- **nepřípustné** – co povoleno není
Př. v plochách BH – Bydlení v bytových domech je nepřípustné odstavování nákladních automobilů

Grafická část – skládá se z řady výkresů, které vše podstatné shrnují v mapách. Obvykle nás zajímá pouze několik z nich: Základní členění území, Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a Koordinační výkres. Další výkresy jsou zaměřeny na určité téma jako Odkanalizování, Technická infrastruktura, Dopravní infrastruktura apod.

- **Základní členění území** – slouží pro rychlou orientaci v území. Jsou zde přehledně zaznačeny plochy změn (zastavitelné plochy, přestavbové plochy, plochy změn v krajině), plochy územních rezerv a vymezení současného zastavěného území (podrobněji na konci „návodu“). Dále jsou zde zvýrazněny ty plochy, pro které je vyžadována dohoda o parcelaci, územní studie či regulační plán.
- **Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření** – v tomto výkresu jsou zaznačeny všechny veřejné stavby a opatření. To jsou stavby a opatření pro veřejný zájem natolik podstatné, že může být ze zákona uplatněno vyvlastnění (v praxi se ale snaží všechny dotčené strany vzájemně dohodnout). Dále výkres obsahuje i zákres ÚSES.
- **Koordinační výkres** – v něm je zakresleno vše podstatné. Opakuje se zde většina jevů z ostatních výkresů, proto může působit poněkud nepřehledně. Hlavním obsahem výkresu je však úplné členění území do ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, rekreace, občanské vybavenosti apod.), které jsou od sebe odlišeny barvou a kódem. Plnou barvou jsou označeny stabilizované plochy, šrafovou plochy změn a územní rezervy mají zvýrazněné pouze okraje (podrobněji na konci „návodu“). Podle kódového označení ploch ve výkresu si můžeme o tomto typu ploch přečíst v textové části ÚP. V koordinačním výkresu jsou dále zakreslena ochranná pásma (např. skládky, hřbitova, lesa, atd.), nebo také zóna záplavového území.

Praktický příklad

Pan Antonín Topič je vlastníkem pozemku p.č. 634/18 o rozloze 2641 m² v k.ú. Pulice. Na této parcele by si rád postavil rodinný dům o rozměrech 200 m² s dvěma podlažními (přízemí a podkroví) se samostatnou garáží, zahradou a tenisovým hřištěm. Pan Antonín T. však neví, jestli pozemek, na kterém chce stavět, je pro to určen. Aby to zjistil, má 2 možnosti:

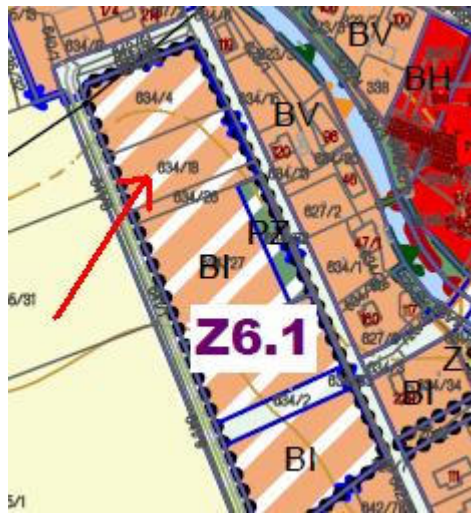
- 1) Zajít na odbor rozvoje města Dobruška a zeptat se přímo jeho pracovníků.
- 2) Zjistí si to sám online.

Pan Antonín T. se rozhodl pro druhou možnost. Zde je napsáno, co pro to musí udělat:

1) Zjistit, kde jeho parcela leží na mapě (pokud to ví, může tento krok přeskočit). Na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx> zadá do aplikace ČÚZK katastrální území, parcelní číslo a jeho parcela se mu názorně objeví v mapě.

2) Na internetových stránkách města Dobruška <http://www.mestodobruska.cz/> se prokliká přes Úřad → Územní plánování → Územně plánovací dokumentace → Dobruška, tam si otevře O1 Koordinační výkres, najde v něm svou parcelu a zjistí, jakou barvou a kódem je plocha označena a podle toho tento typ plochy vyhledá v legendě.

Antonín T. zjistil, že jeho pozemek p.č. 634/18 patří do ploch změn BI – Bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Dále vidí, že se nachází v zastavitelné ploše označené Z6.1, pro kterou mohou (ale nemusí) být stanoveny podrobnější regulativy



stabiliz. plochy	plochy změn	územní rezervy	
BI	BI		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
	Z		ZASTAVITELNÉ PLOCHY

3) Teď tu samou plochu musí pan Antonín T. najít v textové části ÚP konkrétně ve výrokové části. V kapitole C. zjistí, že plocha Z6.1 se nazývá Na Poříčí II. a že pro ni nevyplývá nic podstatného. Jen například to, že celé území Z6.1 je navrženo pro cca 15 rodinných domů.

Dál se pan Antonín T. podívá do kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a zjistí si, jaké regulativy platí pro plochy BI – Bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

V obecné prostorové regulaci najde, že BI je určeno pro rodinné domy izolované, dvojdomy a řadové rodinné domy v oplocených zahradách s funkcí okrasnou a rekreační. Pro velké pozemky nad 600 m² (pan Antonín T. má velikost pozemku 2641 m²) platí regulace max. zastavění. 25 %, tzn. že by na svém pozemku mohl zastavět až 660,25 m², ale pan Antonín T. plánuje dům mnohem menší. Další podmínkou, kterou najde je, že na jeho parcele má být min. 60 % zeleně. Co se týče výšky domu, ta je regulována podlažností, konkrétně max. 2 NP (nadměstní podlaží) včetně podkrovní. Všechny tyto podmínky pan Antonín T. splňuje.

Poté se podívá jestli jeho záměr stavby garáže spadá do přípustného využití. Tam je mimo jiné psáno, že přípustné jsou:

- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD

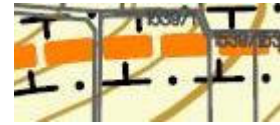
Garáž na jeho parcele tedy může stát. Teď se ještě musí podívat, jestli může postavit i hřiště na svůj oblíbený sport – tenis. Tady ovšem pan Antonín T. narazí. Nepřípustné využití mimo jiné stanovuje:

- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných domů (tenisové dvorce atp.)

4) Pan Antonín tedy zjistil, že může na svém pozemku postavit rodinný dům, garáž, může mít i zahradu, ale tenisový kurt není povolen.

Výklad použitých pojmů

- **Koridor** – jde o plochu navrhovanou pro dopravní a technickou infrastrukturu. Do tohoto koridoru se musí vejít realizovaný záměr dopravní, nebo technické infrastruktury, např. vedení silnice. Koridor bývá zakreslen větší, než jaký bude skutečný zábor pozemků.

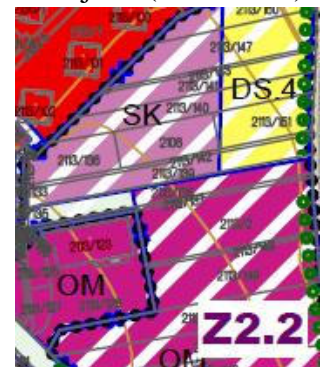
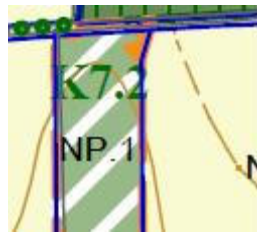


- **Nezastavěné území** – jde o území řešené územním plánem, které se nachází mimo zastavěné a zastavitelné plochy, tzv. volná krajina např. pole, louky, vodní plochy.

- **Plochy přestavby** – jde o plochy, které jsou v současné době zastavěny např. starou výrobní halou. Tyto plochy jsou většinou nevyužívány, a proto jsou územním plánem určeny k přestavbě. V ÚP Dobruška jsou označeny kódovým číslem „P“.



- **Plochy změny** – plochy, pro které ÚP navrhuje nové využití. Patří sem plochy přestavby, nově vymezené zastavitelné plochy (obr. vpravo), ale i změny v krajině (obr. vlevo). V ÚP Dobruška jsou to všechny plochy šrafované s kódovým označením „P“, „Zv“, „Z“, nebo „K“.



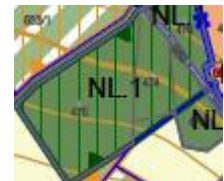
- **Stabilizované plochy** – plochy nacházející se uvnitř zastavěného území, pro které se již nic zásadního nemění. Neznamená to však, že se v tomto území už nedá stavět (např. je možné zbořit starý dům a postavit nový, nebo jen postavit nový, pokud to regulativy umožňují). V ÚP jsou vyznačovány plnou barvou.



- **Územní rezerva** – jde o plochy, které jsou v současnosti nějakým způsobem využívány, ale do budoucna jsou rezervovány pro jiné využití, např. plánovaná místní komunikace. V ÚP Dobruška jsou vyznačeny oranžovou barvou a kódem „R“.



- **Územní systém ekologické stability (ÚSES)** – síť přirozených (např. les, jezero, louka) i pozměněných (např. rybník) ekosystémů tzv. biocenter, které stabilizují a příznivě ovlivňují krajinu. Jsou navzájem propojeny biokoridory (např. niva potoku, stromová alej). V ÚP Dobruška jsou ohraničeny zelenou čarou (může být přerušovaná) s trojúhelníky



- **Veřejně prospěšné stavby a opatření** – záměry, které významným způsobem ovlivňují širší veřejnost např. čistírna odpadních vod, obchvat. Tyto plochy jsou natolik důležité, že může být ze zákona uplatněno vyvlastnění (v praxi se ale snaží všechny dotčené strany vzájemně dohodnout). Jsou zakresleny v samostatném výkresu. V ÚP Dobruška jsou označeny kódem „V“, „W“, „P“ a „VA“.



- **Zastavěné území** – tvořeno všemi zastavěnými plochami (viz stabilizované plochy), zahradami apod. Je ohraničeno čarou (v ÚP Dobruška modrou s křížky).



- **Zastavitelné území** – jsou to ty plochy změn, které jsou určeny k zástavbě.



Více informací naleznete:

- Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování (stavební zákon)
- Vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

S případnými dotazy je možné se obrátit na Městský úřad v Dobrušce, odbor rozvoje města, úřad územního plánování.

Mgr. Pavel Hofman, p.hofman@mestodobruska.cz