

JAK SE ZORIENTOVAT V ÚZEMNÍM PLÁNU MARIÁNSKÝCH LÁZNÍ

Návod k praktickému užití

LISTOPAD 2019

Cílem návodu je umožnit všem snadno a rychle se v územním plánu zorientovat a nalézt základní informace, požadavky a podmínky pro využití zájmových ploch.

Územním plán Mariánské Lázně řeší celé správní území města, tj. včetně všech okolních sídel a krajiny. Území řeší v plochách a koridorech, pro které jsou stanoveny požadavky na funkční a prostorové využití, případně jsou pro ně stanoveny další podmínky či omezení.

Na úvod je nutné podat základní informaci o struktuře územního plánu. Územní plán se tedy dělí na 2 části:

1. **Závaznou = VÝROK** – říká vlastně **CO, JAK a KDE** bude, je podle ní rozhodováno o změnách v území (umísťování staveb, čerpání dotací aj.)
2. **ODŮVODNĚNÍ** – vysvětluje **PROČ** to tak je, podle této části se nerozhoduje

Jak **VÝROK**, tak i **ODŮVODNĚNÍ** mají svou textovou i grafickou část, které jsou navzájem provázány.

Následující modelový příklad tak pracuje pouze s **VÝROKEM** a popisuje situaci, kdy si potřebujete zjistit zejména, jakým způsobem můžete svůj pozemek v budoucnu využít, co na něj můžete či nemůžete umístit, zda pro něj platí případně další podmínky, nebo se budete muset smířit s nějakým omezením.

POSTUP:

1. Vyhledání potřebné parcely (www.cuzk.cz)

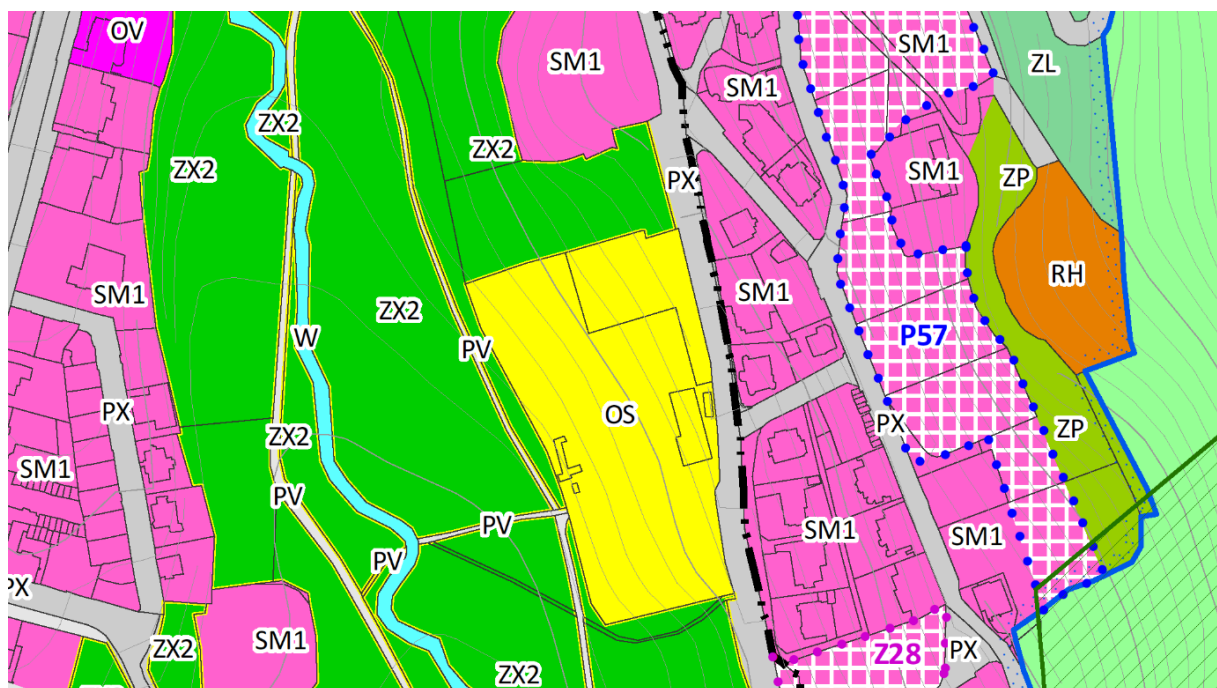
Pro naše potřeby jsme si vybrali pozemek: p.č. 697/38, k.ú. Úšovice.



2. Vyhledání možného způsobu využití pozemku/plochy

Zde se dozvíme, k čemu mohu svůj pozemek využít a co na něm mohu postavit.

2a) Výkres č.2: Hlavní výkres – způsob využití



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované plochy změn územní rezerva



plochy smíšené obytné - městské 1

Podle legendy jsme zjistili, že daný pozemek spadá do ploch změn - **plochy smíšené obytné - městské 1**

2b) Kapitola č. 6.2. Podmínky plošného uspořádání

Najdeme definici „Ploch smíšených obytných – městských“ a dostáváme se do podmínek využití pozemku/plochy.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ

(113) Pro plochy **smíšené obytné – městské (SM1)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

podmínky využití	
hlavní využití	- polyfunkční využití zahrnující bydlení v bytových domech (a další přímo související stavby zařízení a činnosti) zpravidla s podílem občanského vybavení v parteru obytné zástavby, a samostatné stavby občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru lokálního a regionálního významu (např. ubytovací, stravovací a obchodní zařízení, kultura, administrativní, sport a rekreace, zařízení pro cestovní ruch a volnočasové aktivity) s výjimkou velkokapacitních obchodních zařízení
přípustné využití	- bydlení v rodinných domech a další přímo související stavby, zařízení a činnosti - sport a rekreace - zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační - vodní plochy a toky - veřejná prostranství - dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy
podmíněně přípustné využití	- výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky provozní vazby na hlavní využití a za podmínky maximální výměry hrubé podlažní plochy 400 m ² - stávající výrobní zařízení související s lázeňstvím (stáčárna, oplakárna) za podmínky, že při jejich případném rozvoji nebude navyšována dopravní - další stavby a zařízení za podmínky, že jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše - hromadné parkování za podmínky, že je umístění označené v grafické části plovoucí značkou (P)
nepřípustné využití	- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
podmínky prostorového uspořádání	
jsou stanoveny vymezením typu struktury zástavby a dalšími podmínkami prostorového uspořádání, viz výkres č. 3 Hlavní výkres - prostorové uspořádání a požadavky definované v kapitole 6.3.	
další specifické podmínky	
nejsou stanoveny	

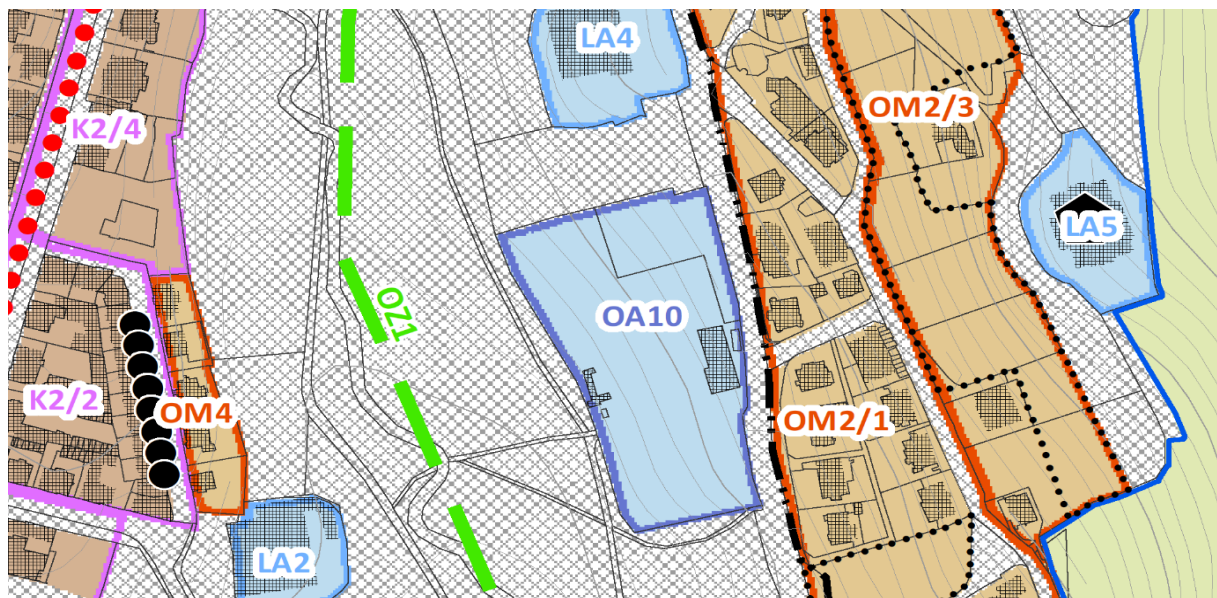
Podmínky využití zjednodušeně:

- hlavní využití – dominantní využití v rámci celé plochy (ne pozemku)
- přípustné využití – co je zde možné umístit, zpravidla v ploše nepřevládají, ale slouží k doplnění hlavního využití
- podmínečně přípustné využití – je shodné s přípustným využitím za splnění stanovených podmínek
- nepřípustné využití – vylučuje možné využití

3. Vyhledání podmínek prostorového uspořádání

Zde se dozvíme například, kolik z plochy/pozemku mohu zastavět, kolik zeleně zde musím ponechat, kolik pater mohu postavit.

3a) Výkres č.3: Hlavní výkres – prostorové uspořádání



JEVY SCHVALOVANÉ

..... hranice ploch změn vymezených územním plánem

LOKALITY DLE TYPU STRUKTURY ZÁSTAVBY

OM1 otevřená městská vilová

Podle legendy jsme zjistili, že daný pozemek musí splňovat podmínky pro lokalitu dle typu struktury - **OM - otevřená městská vilová struktura.**

3b) Kapitola 6.3. Podmínky plošného uspořádání

Hledáme předmětnou lokalitu - v našem případě tj. „otevřená městská vilová struktura“, lokalita OM2/3.

V odstavci 1) jsou stanoveny podmínky pro všechny zástavby typu OM, v odstavci 2) pak další podmínky pro konkrétní lokalitu OM2/3:

OTEVŘENÁ MĚSTSKÁ VILOVÁ STRUKTURA

(1) Pro **typ struktury zástavby otevřená městská vilová (OM)** jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- zachovat a rozvíjet strukturu městské vilové zástavby definované jednotlivými lázeňskými viladomy, bytovými nebo většími rodinnými domy městského charakteru na vlastních pozemcích, převážně obytnými domy zpravidla o 3-4 NP
- novou zástavbou utvářet souvislou uliční čáru danou oplocením pozemku, s obdobným odstupem hlavních objektů od této uliční čáry
- preferovat řešení budov s orientací vstupů a případně aktivního parteru směrem do ulice
- umístěním nových budov zhruba respektovat odstup zástavby od uliční čáry, dodržovat již založenou stavební čáru, pokud ji definují stávající okolní budovy v dané lokalitě, nepřipouštět výrazný odstup hlavního objektu od veřejného prostoru nebo výrazné odchýlení od založené stavební čáry v rámci lokality

(2) V rámci **typu struktury zástavby otevřená městská vilová (OM)** jsou vymezeny následující lokality se stanovením dalších podmínek prostorového uspořádání:

ozn.	struktura	max. výška budov	koeficient max. zastavění	koeficient max. podílu zpevněných ploch	koeficient min. podílu zeleně	max. velikost stavebního pozemku	další požadavky prostorového uspořádání
OM1/1	otevřená městská	3 NP	-	-	0,2	-	min. výška 2 NP pro hlavní objekty kompoziční osa Hlavní třída (viz kapitola 6.3.3.) území s prvky regulačního plánu U14*
OM1/2	otevřená městská	5 NP	-	-	-	-	min. výška 2 NP pro hlavní objekty území s prvky regulačního plánu U15*
OM2/1	otevřená městská	4 NP	-	-	0,2	-	území s prvky regulačního plánu U16*
OM2/2	otevřená městská	2 NP	-	-	0,4	-	území s prvky regulačního plánu U17*
OM2/3	otevřená městská	4 NP	-	-	0,45	-	území s prvky regulačního plánu U18*
OM3	otevřená městská	4 NP	-	-	0,6	-	území s prvky regulačního plánu U19*
OM4	otevřená městská	3 NP	-	-	0,2	-	území s prvky regulačního plánu U20*
OM5	otevřená městská	4 NP	-	-	0,4	-	území s prvky regulačního plánu U21*
OM6	otevřená městská	4 NP	-	-	0,3	-	území s prvky regulačního plánu U22*
OM7	otevřená městská	4 NP	-	-	0,3	-	území s prvky regulačního plánu U23*
OM8	otevřená městská	4 NP	-	-	0,3	-	území s prvky regulačního plánu U24*
OM9	otevřená městská	5 NP	-	-	0,3	-	území s prvky regulačního plánu U25*

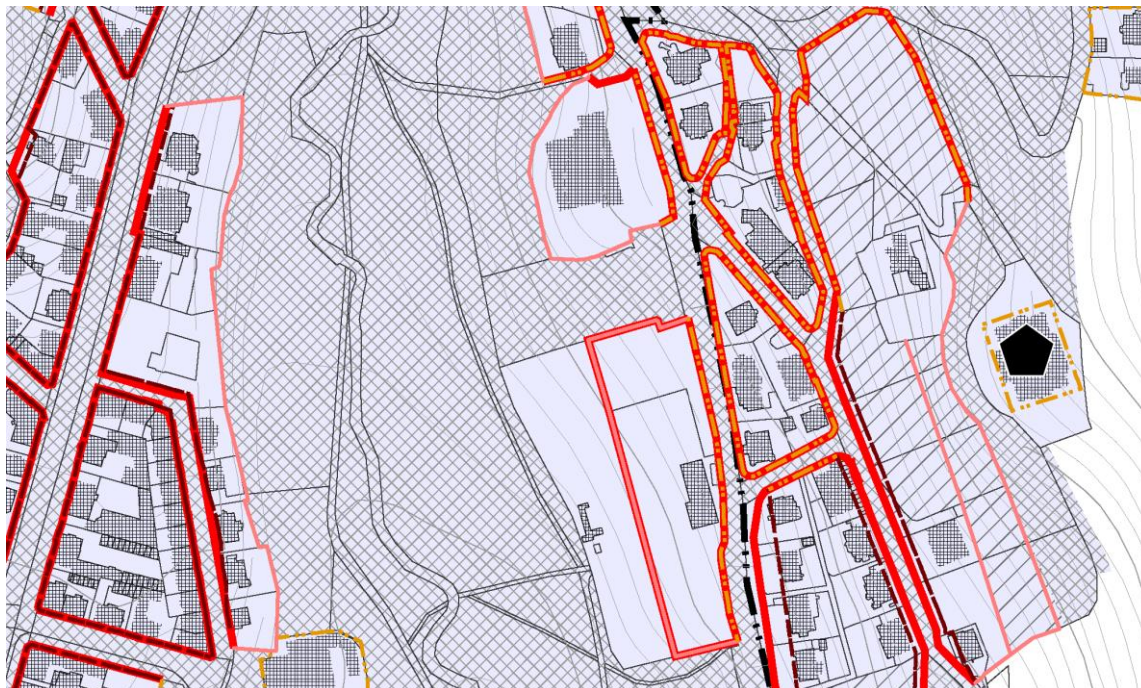
* území s prvky regulačního plánu jsou zobrazena ve výkrese 1 Výkres základního členění území; prvky regulačního plánu jsou zobrazeny ve výkrese 7 Výkres prvků regulačního plánu, a vysvětleny v kapitole 6.1. Výklad pojmů

Z tabulky, také zjistíme, zda jsou pro lokalitu stanoveny podrobnější požadavky prostorového uspořádání, tzv. prvky regulačního plánu. U naší lokality se jedná o „území s prvky regulačního plánu U18“.

4. Zjišťujeme podrobnější podmínky prostorového uspořádání, tj. prvky regulačního plánu

Dozvíme se, zda při realizaci záměru musíme dodržet uliční čáru, stavební čáru, průchody územím....)

4a) Výkres č.7



PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- uliční čára
- - - - - stavební čára otevřená
- stavební čára vnitřní

Z legendy vyplývá, že při plánování záměru musím dodržet podmínky uliční čáry, stavební čáry otevřené a stavební čáry vnitřní.

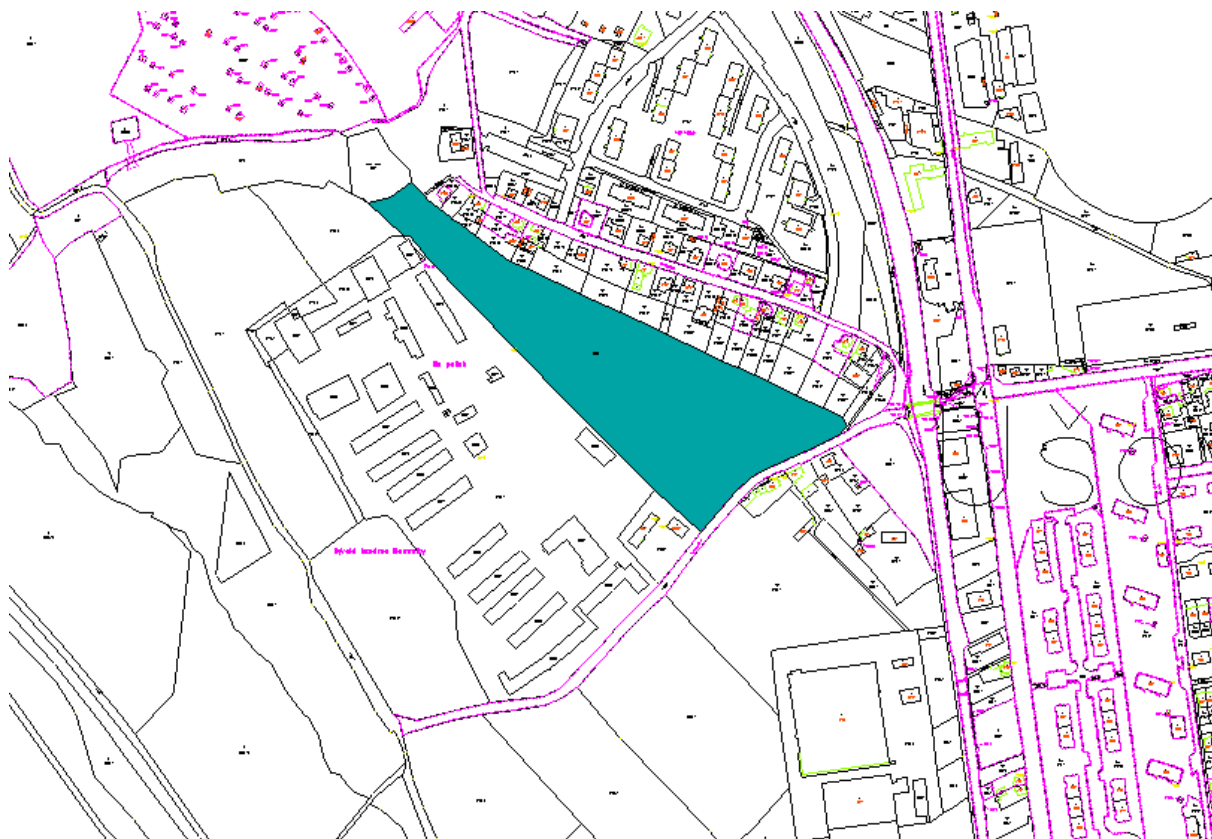
4b) Kapitola 6.1. Výklad pojmů

Zde nalezneme potřebné definice zobrazovaných prvků a můžeme tak snadno zjistit, jakým způsobem máme umístění nového objektu navrhnout.

Co by nás ještě mělo zajímat?

Zda jsou pro plochu/pozemek stanoveny další podmínky či omezení ve smyslu blokace pro veřejně prospěšné stavby nebo opatření, případně je zde podmínkou pro rozhodování v území například zpracování územní studie nebo splnění etapizace.

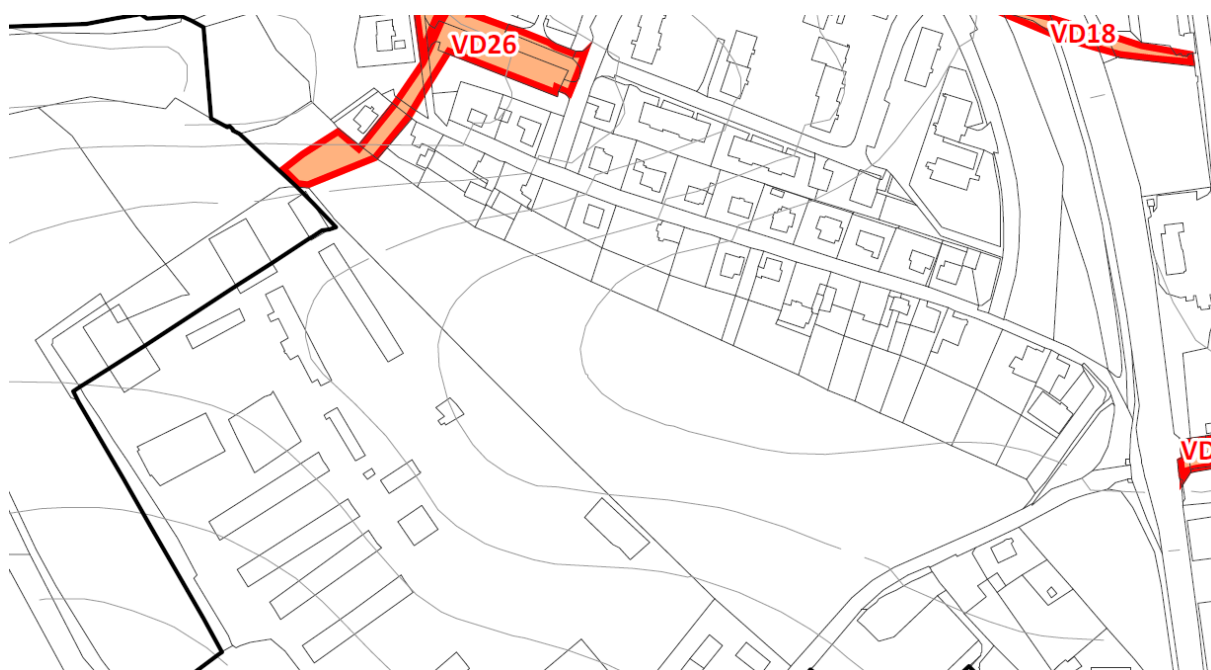
Ukázka pokračuje na p.č. 249, k.ú. Úšovice:



5. Zjišťujeme, zda je na našem pozemku plánováno umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření a co z toho vyplývá

Jak už z názvu vyplývá, jedná se vždy o návrh, u kterého převládá veřejný zájem na jeho realizaci, zpravidla to bývají koridory pro technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost, opatření pro prvky územního systému ekologické stability, zvyšování retenčních schopností území atd.

5a) Výkres č.6 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

VD01 - VD36 veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktury

Z legendy zjišťujeme,, že přes plochu/pozemek vede veřejně prospěšná stavba VD26.

5b) Kapitola 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

Pokud je plocha znázorněna modře – je třeba se podívat do kapitoly 8

(184) ÚP vymezuje následující **veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktury**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

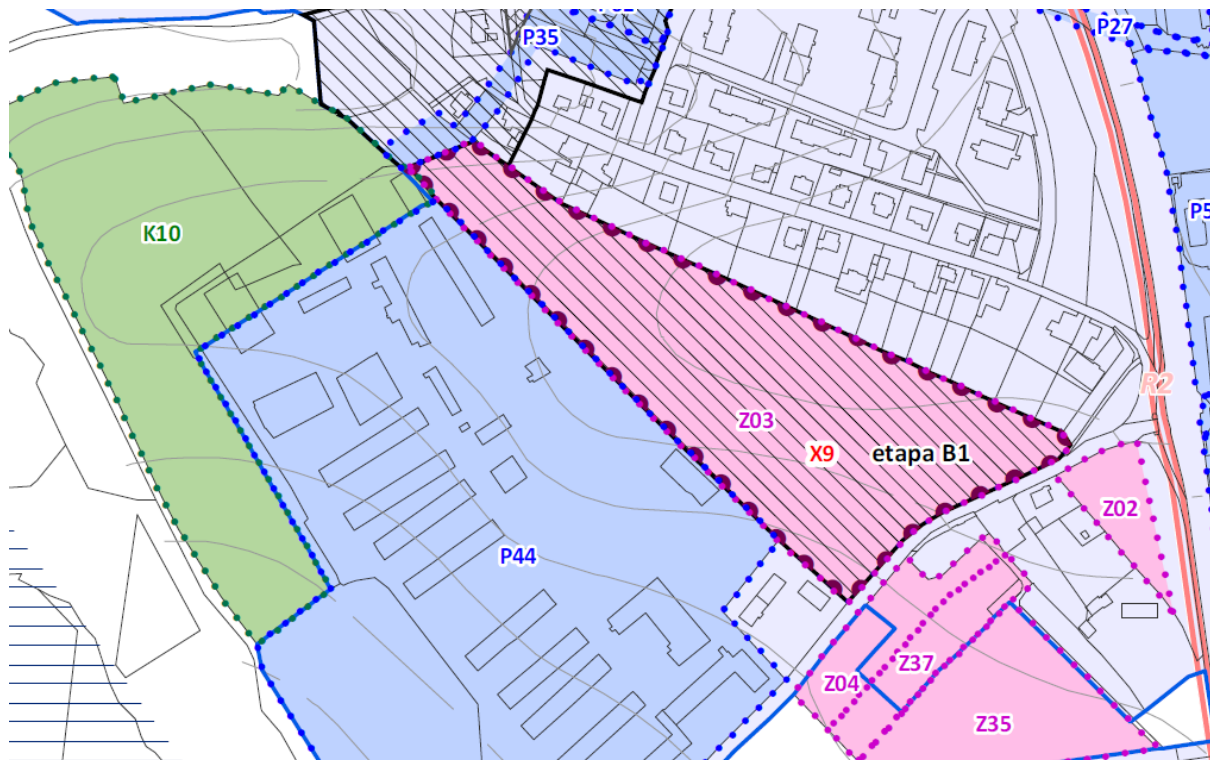
ozn.	popis VPS, dotčené plochy nebo koridory	k. ú.
VD23	uliční síť pro dopravní obsluhu a prostupnost lokality Nová Chebská, plocha přestavby P32 (PX)	Mariánské Lázně
VD24	dotvoření uliční sítě pro dopravní obsluhu a prostupnost lokality Nová Chebská, plocha přestavby P33 (PX)	Úšovice
VD25	dopravní propojení Karlovarské a Tepelské ulice a dopravní napojení průmyslové zóny, plocha přestavby P34 (PX)	Úšovice
VD26	dopravní napojení sídliště Vora, plocha přestavby P35 (PX)	Úšovice
VD27	dopravní obsluha ploch P45 a P49 a pěší a cyklistické propojení ulice Mlékárenské k navrhovanému podchodu pod železniční trať s vyústěním směrem do ulice Husova,	Mariánské Lázně, Úšovice

V praxi to znamená, že ať plánujeme využití plochy/pozemku jakkoli, musí být plocha/koridor pro veřejně prospěšnou stavbu zachována.

6. Zjištění dalších podmínek



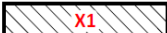
Zjišťujeme, zda se jedná o zastavěné území, zastavitelné území, území přestavby, zda je možné ho zastavět ihned, zda je pozemek součástí plochy, pro kterou platí podrobnější regulační podmínky nebo je pro ni stanovena podmínka zpracování územní studie před dalším rozhodování v území.

6a) Výkres základního členění




JEVY SCHVALOVANÉ

PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

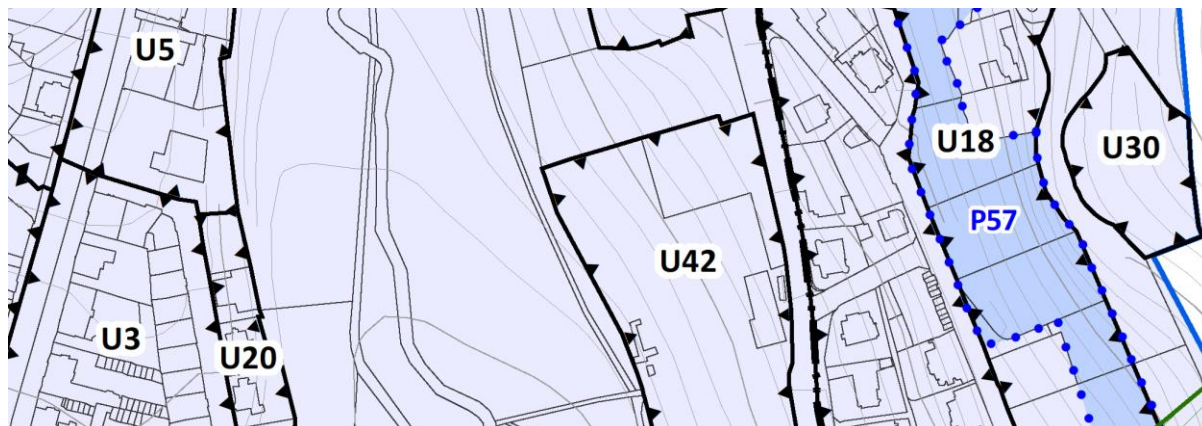
-  zastavěné území k datu 18. 2. 2019
-  zastavitelné plochy
-  plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

-  plochy, ve kterých je stanoveno pořadí změn v území

Podle legendy jsme zjistili, že pro daný pozemek platí podmínky pro zastavitelné plochy (Z03), že se pozemek nachází v ploše, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a že se nachází v etapě B1.

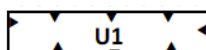
Z výkresu základního členění lze také vyčíst, kde je navržena podrobná regulace – regulační prvky, lokality jsou označeny takto:



PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



plochy přestavby



části územního plánu s prvky regulačního plánu

6b) Kapitola 3.3. – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zde se dozvíme se specifikaci plochy.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(11) ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy:

ozn. plochy	způsob využití	k. ú.	rozloha (ha)
Z01	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	Úšovice	1,2647
Z02	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	Úšovice	0,3147
Z03	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	Úšovice	4,0291
Z04	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	Úšovice	0,4707

6c) Kapitola č.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Zjišťujeme, jaké požadavky na zpracování územní studie jsou stanoveny, a zároveň lhůtu pro její zpracování.

- (195) Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

X9	U kasáren	<ul style="list-style-type: none"> - prověření možností rozvoje obytné zástavby individuálního charakteru v zastavitelných plochách BI - návrh zástavby s ohledem na zajištění dopravní obsluhy a efektivní využití zastavitelných ploch BI - prověření a návrh kapacitních systémů dopravní a technické infrastruktury - návrh pěšího propojení do navazujících ploch rekreace (RH) - vymezení adekvátních ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů <p><i>V rámci plochy X9 je vymezena zastavitelná plocha Z03 (BI).</i></p>
-----------	-----------	---

- (196) Lhůta pro zpracování studií a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 10 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se vydává Územní plán Mariánské Lázně. Tuto lhůtu lze prodloužit pouze změnou územního plánu.

- (197) V případě marného uplynutí lhůty pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti bude ke stanoveným podmínkám pro pořízení studií přístupováno jako k závazným požadavkům pro rozhodování v dotčených plochách.

Pozn.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou vymezeny ve výkresu 1 Výkres základního členění území.

6d) Kapitola č.14 Stanovení pořadí změn v území (ETAPIZACE)

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- (199) Územní plán stanovuje pro vybrané plochy následující pořadí změn v území:

ozn. etapizace	etapa	dotčené plochy	podmínky pro využití ploch v rámci etapizace
A1	1.	Z34	<i>nejsou stanoveny</i>
A2	2.	Z21, Z22, Z36	<ul style="list-style-type: none"> - využití ploch zařazených do 2. etapy (A2) je podmíněno realizací budov (resp. zápisem dokončených budov do evidence KN) a souvisejících ploch na minimálně 60% výměry ploch zařazených do 1. etapy (A1) - realizací budov se rozumí zápis dokončených budov do KN, souvisejícími plochami se rozumí dopravní plochy, zezeň, chodníky, zpevněné plochy apod. přímo související s realizací budov
B1	1.	Z03	<i>nejsou stanoveny</i>
B2	2.	P03, P04	<ul style="list-style-type: none"> - využití ploch zařazených do 2. etapy (B2) je podmíněno realizací staveb (resp. jejich zápisem do evidence KN) na minimálně 60% výměry ploch zařazených do 1. etapy (B1) - realizací budov se rozumí zápis dokončených budov do KN, souvisejícími plochami se rozumí dopravní plochy, zezeň, chodníky, zpevněné plochy apod. přímo související s realizací budov

Pozn.: Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je vymezeno ve výkresu 1 Výkres základního členění území a 2 Hlavní výkres - způsob využití.

Zjišťujeme tedy, že pro danou lokalitu nejsou stanoveny žádné další podmínky.

NA ZÁVĚR:

K výkladu pojmů použitých ve výrokové části slouží Kapitola č.6.1. Výklad pojmů. Pokud si nejste jisti výkladem, nebo máte jiné nejasnosti, kontaktujte úřad územního plánování (MěÚ Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování).

Pro zjištění úplných požadavků lze požádat stavební úřad o tzv. územně plánovací informaci podle § 21 stavebního zákona, v níž budou obsaženy všechny podmínky a požadavky pro využití pozemku.