

# Regulace využití v územních plánech

Porada pořizovatelů  
11/2018

## Stavební zákon

### ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

#### §19

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- b) **stanovovat** koncepci rozvoje území, včetně **urbanistické koncepce** s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- e) **stanovovat podmínky pro provedení změn v území**, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území

### ÚZEMNÍ PLÁN

#### §43

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho **plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce")**, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy **a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

## Vyhláška č. 500/2006 Sb.

### NÁLEŽITOSTI OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### Příloha č. 7

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch** s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a **stanovení podmínek prostorového uspořádání**, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## Vyhláška č. 501/2006 Sb.

### OBECNÉ POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ PLOCH

#### § 3

(2) Plochy se vymezují podle

a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro **vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti**, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot,

(3) Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů **omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.**

## Vyhláška č. 501/2006 Sb.

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Plochy bydlení
- Plochy rekreace
- Plochy občanského vybavení
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy smíšené obytné
- Plochy dopravní infrastruktury
- Plochy technické infrastruktury
- Plochy výroby a skladování
- Plochy smíšené výrobní
- Plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
- Plochy lesní
- Plochy přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
- Plochy těžby nerostů
- Plochy specifické

## Vyhláška č. 501/2006 Sb.

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### § 4 Plochy bydlení

... Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které **nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení** ve vymezené ploše, jsou **slučitelné s bydlením** a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

#### § 5 Plochy rekreace

... pozemky dalších staveb a zařízení, které **souvisejí a jsou slučitelné s rekreací**

#### § 7 Plochy veřejných prostranství

... a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, **slučitelné s účelem veřejných prostranství.**

#### §8 Plochy smíšené obytné

... pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a **nesnižují kvalitu prostředí** souvisejícího území, například **nerušící výroba a služby**, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou **nezvyšují dopravní zátěž** v území.

## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### drobná výroba

- výrobní činnost netovární povahy směřující k zakázkové **kusové výrobě**, činnosti mající charakter odborných prací **řemeslnického charakteru** bez negativních vlivů na okolí (hluk, zápach, výpary, prach, světelné efekty aj.)
- činnosti nemající charakter tovární výroby, spíše blíží se **výrobě řemeslnické** bez negativních účinků na okolí z hlediska hluku, zápachu, prachu, světelných efektů apod.
- výroba umístěná v plochách bydlení, buď přímo jako součást obytné části domu nebo samostatný objekt (např. využití stávajících hospodářských částí statku apod.), výroba nehlučná, bez vysokých nároků na dopravu, bez přesahu negativních vlivů na okolní pozemky, zejm. pro bydlení

#### řemeslná výroba

- **výroba netovární povahy**, řemeslné živnosti v oborech kovy a kovové výrobky, motorové a ostatní dopravní prostředky, zdravotnické výrobky a výrobky jemné mechaniky, zpracování kameniva a zemin, keramika, chemická výroba bez negativních vlivů na okolní území, potraviny a nápoje, textilie a oděvy, kůže, kožené výrobky, dřevařská výroba, výroba nábytku a hudebních nástrojů, papírenská a polygrafická výroba, stavebnictví

## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### nerušící výroba a služba

- objekty a plochy **drobné výroby** a služeb samostatně stojící anebo jako součást jiných objektů a staveb: a) jejich provozem nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry objektů hlavního a přípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití, do které jsou umístěny; b) jejich provoz nesmí zatížit plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou vloženy; intenzita a charakter dopravy nesmí vyvolat deficit parkovacích stání
- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce

#### výroba se silným negativním vlivem na prostředí

- druh výroby, kdy negativní vlivy z výrobních činností a skladování překračují hranici v ÚP vymezenou pro výrobu a skladování (těžký průmysl, energetika), činnosti v této ploše mohou zhoršit prostředí ve svém okolí

#### činnosti náročné na přepravu zboží

- aktivity vyžadující denní obsluhu vozidly skupiny 2, podskupiny N1 a N2



## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### hospodářské zvířectvo

- skot, koně, prasata, ovce, kozy

#### drobné hospodářské zvířectvo

- králíci, drůbež, apod.
- drůbež, králíci, holubi, včely apod.

#### drobná pěstitelská činnost

- pěstování plodin samozásobitelského charakteru
- chov v podmínkách domácího chléva, ne velkochov v halovém objektu, vždy bez vlivu na okolní plochy bydlení, zejména z hlediska zápachu

#### samozásobitelství

- běžná spotřeba rodiny, je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji, za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

#### zemědělská prvovýroba

- zahrnuje rostlinou výrobu, výrobu školkařských výpěstků, živočišnou výrobu (chov hospodářských a jiných zvířat a živočichů za účelem výroby potravin pro lidskou výživu, surovin pro další zpracování či využití, chov hospodářských zvířat k tahu, produkci chovných a plemenných zvířat a jejich genetického potenciálu)

## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### proluka

- volné, nezastavěné místo vzniklé asanací stavby (staveb) v souvislém zastavění nebo dřívějším ponecháním volného místa v souvisle zastavěném území
- nezastavěný pozemek nebo soubor pozemků ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je územně plánovací dokumentací určen k zastavění způsobem, odpovídajícím svým charakterem okolní zástavbě, zpravidla vymezen uliční anebo stavební čarou a hranicemi sousedních pozemků zastavěných, nebo k zastavění určených

#### struktura zástavby

- vztah půdorysného a prostorového uspořádání zástavby vůči veřejnému prostoru (veřejná prostranství) a plošná intenzita (hustota) zastavění

#### charakter zástavby

- celek podstatných a stálých rysů zastavění daného území
- vztah objemového řešení staveb, jejich měřítko, výšky, typu zastřešení a orientace hřebenů střech v širším viditelném území (území s vizuálním kontaktem) se shodným funkčním využitím

## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### **výšková hladina zástavby**

- pomyslná rovina vedená nejvyššími body převládající zástavby, je dána převládajícím počtem podlaží nebo maximální výškou zástavby od úrovně upraveného terénu

#### **drobné stavby bezprostředně související s bydlením**

- garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, apod.

#### **zařízení**

- vybavenost v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (tělovýchovná a sportovní zařízení, zařízení dopravní infrastruktury, apod.

#### **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

- dopravní stavby a technická zařízení zajišťující funkční a bezpečné užívání tohoto a dotčeného navazujícího území

#### **těžký průmysl**

- hutnictví, galvanovny, spalovny, těžké strojírenství, výrobní zařízení energetického průmyslu, chemický průmysl, dřevozpracující průmysl, těžba a ostatní zpracovatelská výroba, která není určena pro přímou spotřebu obyvatel

## VÝKLAD POJMŮ

### Příklady z ÚP:

#### podkroví

- přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu nad nadzemním podlažím, účelově využitelný, do plného podlaží se započítává v případě, když více jak  $\frac{3}{4}$  plochy podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku obytné místnosti
- podlaží, který svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří
- podkroví je v ÚP užíváno za účelem stanovení podlažnosti zástavby, kdy se jedná pouze o využitý podstřešní prostor jedno jestli pod šikmou nebo plochou střechou.

#### menší ubytovací a stravovací zařízení

- zařízení pro přechodné ubytování s max. 15 lůžky a s tím spojenými službami, odbytové místo s max. 35 místy u stolu

#### malé prostory obchodu a služeb

- stavby na pozemcích do plošné výměry 200 m<sup>2</sup>

#### budova soudobého výrazu

- budovy **přehledného a logického provozu s racionálním a funkčním používáním konstrukčních prvků, budovy elegantního vzhledu, bez módních výstřelků, ohleduplné ke krajinnému prostředí, budovy energeticky úsporné a šetrné k přírodním zdrojům**

**Přípustné využití území lze v územním plánu regulovat obecnými podmínkami (např. slučitelné s hlavním využitím) i přesnými parametry (např. maximální procento plochy pro výrobu). Nápomocen může být i příkladný výčet, pro porovnání se záměrem (např. truhlárny, pekárny, chovatelství pro samozásobení).**

**Závěr: Výklad pojmů je povětšinou užitečný pro posouzení přípustnosti záměru. Případné použití prvků regulačního plánu skýtá možnost podrobnějšího definování přípustného využití (pozor na odůvodnění takové regulace), přesto se nevyhneme vlastním úvahám o přípustnosti na základě podrobné znalosti okolností a specifik konkrétních záměrů.**

**Děkuji za pozornost**