



VEJPRTY

územní plán
změna č. 4 | dokumentace pro projednání



květen 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 4 územního plánu Vejprt
ETAPA	dokumentace pro projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Kadaň, úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	květen 2025

A. ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

I. Textová část | [strana 5](#)

II. Grafická část | [strana 10](#)

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

1. Textová část odůvodnění | [strana 11](#)

- a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | [strana 12](#)
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | [strana 12](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 15](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 16](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 17](#)
- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | [strana 18](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 18](#)
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | [strana 18](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | [strana 19](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 27](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 27](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 27](#)

- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 27](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 27](#)

2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem | [strana 28](#)

3 Text s vyznačením změn | [strana 28](#)

Grafická část

- 0.1 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- 0.2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000

Pozn.: Výkres předpokládaných záborů půdního fondu se nezpracovává.

A. ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

Preamble

Město Vejprty má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – Agora Studio. Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy a účinnosti nabyl dne 12. 1. 2016.

Poté byly pořízeny tři změny územního plánu, které zpracoval Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 21. 3. 2025, změna č. 2 dne 9. 11. 2024 a změna č. 3 dne 21. 3. 2025.

O pořízení změny č. 4 rozhodlo zastupitelstvo města Vejprty dne 22. 5. 2023 na svém 3. zasedání usnesením č. 46/23.

Tato změna se výhradně týká převedení stávajícího platného územního plánu do „Jednotného standardu územně plánovací dokumentace“ dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a dle metodického pokynu MMR, a to bez jakýchkoliv věcných změn územního plánu.

Změnou č. 4 se územní plán Vejprt mění následovně:

I. TEXTOVÁ ČÁST

V textu dochází k úpravám, které vyplývají z převodu územního plánu do jednotného standardu.

Plochy s rozdílným způsobem využití se mění takto (jejich kódy a názvy se mění kdekoli v textu, ale i v grafické části územního plánu bez dalšího zvýraznění a odůvodňování této úpravy):

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
BI – bydlení v rodinných domech – městské	BI – bydlení individuální
SC – smíšené obytné – v centru města	SC – smíšené obytné centrální
SM – smíšené obytné – městské	SM – smíšené obytné městské
SV – smíšené obytné – venkovské	SV – smíšené obytné venkovské
RZ – rekreace – zahrádkářské osady	RZ – rekreace v zahrádkářských osadách
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV – občanské vybavení veřejné
OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	OK – občanské vybavení komerční
OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS – občanské vybavení sport
OH – občanské vybavení – hřbitovy	OH – občanské vybavení hřbitovy
VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD – výroba drobná a služby
VZ – zemědělská výroba	VZ – výroba zemědělská a lesnická
PV – veřejná prostranství	PU – veřejná prostranství všeobecná
TI – plochy technické infrastruktury	TU – technická infrastruktura všeobecná
DZ – dopravní infrastruktura – železniční	DD – doprava drážní
DS – dopravní infrastruktura – silniční – komunikace	DS – doprava silniční
DD – dopravní infrastruktura silniční – doprovodné funkce	DS.d – doprava silniční – doprovodné funkce
DX – dopravní infrastruktura silniční – specifické funkce	DS.p – doprava silniční – doprava v klidu
ZP – zeleň veřejná parková	ZP – zeleň parková a parkově upravená
ZO – zeleň ochranná	ZO – zeleň ochranná a izolační
ZX – plochy sídelní zeleně se specifickým využitím – sady a zahrady	ZZ – zeleň zahradní a sadová
NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost	AL – trvalé travní porosty
NL – plochy lesní	LU – lesní všeobecné
NM – smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní	MU.p – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
NR – smíšené nezastavěné území – rekreace na přírodních plochách	MU.s – smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití
NK – smíšené nezastavěné území – krajinný park	MU.r – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová
W – plochy vodní a vodohospodářské	WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

Zastavitelné plochy | Jejich kódování je v souladu se standardem, nemění se.

Plochy přestavby | Plochy přestavby – nově nazvané transformační plochy – dostávají nové označení: místo například P.01 je to T.01 atd.

Plochy změn v krajině | Tyto plochy jsou v územním plánu vymezeny jen návrhovou plochou s rozdílným způsobem využití. Touto změnou dostávají označení K.1 atd. Jsou doplněny do kapitoly č. 5 Koncepce uspořádání krajiny (viz dále).

Skladebné části ÚSES | V souladu se standardem získávají upravené kódové označení tak, že mezi typ skladebné části a její označení (Ident/specifikace) se vkládá tečka.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření | V souladu se standardem získávají upravené kódové označení. VPS dopravní infrastruktury jsou místo WD označeny VD, následuje tečka a původní číselné označení. VPS technické infrastruktury jsou místo WT označeny VT, následuje tečka a původní číselné označení. VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území je místo WR označeno VN, následuje tečka a původní číselné označení.

Územní rezervy | Plochy územních rezerv jsou nově označeny písmene R, za nímž následuje tečka a část původní identifikace (viz v kapitole č. 8 změnového textu).

Tyto formální úpravy zřetelně čitelné ve změnovém textu už nejsou nikde dále ve výčtu provedených změn uvedeny (a jsou obdobně aplikovány i v grafické části územního plánu), leda by šlo současně o úpravy jiného, věcného rázu hodného zvýraznění a odůvodnění.

Územní plán se v textové části dále mění takto:

1. V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se modifikuje první věta do tohoto znění: „Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem a aktualizováno k 1. 4. 2025.“ Ostatní text se vypouští.
2. V kapitole 2. se mění její název na „Základní koncepce rozvoje území obce“.
3. V kapitole 2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot se u druhé odrážky mění odkaz z kapitoly 12 na kapitolu 9.
4. V kapitole 3. se mění její název na „Urbanistická koncepce“.
5. V kapitole 3.1.1 Zásady platné pro území celé obce se v první odrážce vypouští tento text „, v této souvislosti je v území navržena etapizace“.
6. V kapitole 3.2 se mění její název na „Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch“. Dále se v úvodním textu vypouští text v závorce. A v označení tabulky se „plochy přestavbové“ nahrazují výrazem „transformační plochy“, včetně označení T namísto P.

7. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch dochází v tabulce ploch k těmto úpravám:
 - a) První řádek s plochou ZP 03 se vypouští a plocha se zařazuje dále v tabulce jako plocha Z.68.
 - b) Druhý řádek s plochou ZV 05 se vypouští.
 - c) Třetí řádek s plochou ZP 07 se vypouští a přiřazuje k zastavitelné ploše Z.64.
 - d) Čtvrtý řádek s plochou ZP 01 se vypouští a plocha se zařazuje dále v tabulce jako plocha Z.67.
 - e) Před transformační plochy se přidává nový řádek s textem: „T.01 / VD 01 / 8 699“.
 - f) Plocha Z.01 se vypouští.
 - g) K ploše Z.02 se přidává další řádek s textem „ZO 01 / 2 531“.
 - h) U plochy Z.07 se u položky BI 23 mění plocha na 3 257 a předpokládaná kapacita na 1 RD.
 - i) U plochy Z.46 se do poznámky přidává text „vč. komunikace“.
 - j) K ploše Z.64 se přidává další řádek s textem „ZP 07 / 1 641“.
 - k) Do tabulky se na závěr oddílu týkajícího se Vejprtu přidávají čtyři nové řádky:
 - „Z.67 / ZP 01 / 14 000 / vč. vodních ploch uvnitř parku“
 - „Z.68 / ZP 03 / 3 995“
 - „Z.69 / DS / 9 898 / přeložka silnice II/224 při jihovýchodním okraji Vejprtu“
 - „Z.70 / DS / 3 362 / propojení z II/219 do SRN“
 - l) U plochy Z.92 se do poznámky přidává text „vč. komunikace“.
 - m) U plochy Z.94 se opravuje výměra na 5634 m².
8. Za tabulkou v kapitole 3.2 se upravují orientační kapacity u rodinných domů na 259, tj. 1036 obyv.
9. V kapitole 3.3 Návrh systému sídelní zeleně se upravují názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s výše uvedenou tabulkou. U ploch zemědělských se vypouští text „polí“ a „produkčních sadů a vinic a chmelnic“.
10. V kapitole 4 se mění její název na „Koncepce veřejné infrastruktury“.
11. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v části Základní komunikační systém označení plochy D.2 mění na „plocha změn Z.69“ a D.1 na „plocha změn Z.70“. Upravuje se také označení územní rezervy D.r2 na R.D2.
12. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v části Místní a účelové komunikace u prvních tří odrážek škrtá text v závorkách. V odrážce týkající se dalších úseků místních komunikací je pro zpřesnění uveden i kód zastavitelné plochy, v níž se předmětná návrhová plocha s rozdílným způsobem využití nachází: Z.06 (SC 03), Z.34 (BI 33), Z.42b (BI 34), Z.45 (SV 69) a Z.91 (SV 91). Plocha v rezervě mění své označení z D.r1 na R.D1.
13. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v části Doprava v klidu nahrazuje označení DD 01 a DD 02 označením novým, a to „Z.02 (DS.d 01)“ a „Z.18 (DS.d 02)“.
14. V kapitole 4.3 Návrh koncepce občanského vybavení se v tabulce do sloupce „rozvojová plocha“ přidává označení zastavitelné plochy takto: „Z.47/OV 01; Z.34/OS 01; Z.24/OS 02; Z.18/OS 03; Z.18/OS 04; Z.43/OS 05; Z.46/OS 06; Z.44/OS 07; Z.02/OS 08; Z.02/OS 09; Z.04/OS 10; Z.94/OK 91“. Dále se u plochy Z.94/OK 91 opravuje rozloha na 5634 m².
15. V kapitole 5.1 Návrh uspořádání krajiny se na závěr vkládá nový text:
 - „Vymezení ploch změn v krajině
 - Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině:

- pro plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p): K.1 až K.4
 - pro plochy smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití (MU.s): K.5 a K.6
 - pro plochy smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová (MU.r): K.7 a K.8
 - pro plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU): K.9
16. V kapitole 5.3 Prostupnost krajiny se ve druhé odrážce vypouští text „– viz výkres N.3 – koncepce dopravy“.
 17. V kapitole 5.6 Opatření proti povodním, vodní režim v krajině se na konec první (a jediné) věty přidává text „(plocha změny v krajině K.9)“.
 18. V kapitole 6 se mění její název na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.
 19. V kapitole 6.1 Základní pojmy a zásady pro užívání podmínek dochází k těmto úpravám:
 - a) První odstavec se vypouští.
 - b) U pojmu „zastavěná plocha pozemku“ se upravuje odkaz na legislativu takto: „§ 13 písm. p) zákona č. 283/2021 Sb.“ Dále se za slovo „součtem“ vkládá slovo „všech“. Ve třetí větě se u zastavěné plochy vkládá odkaz „pak podle § 13 písm. o)“. Slovo „balkónům“ se nahrazuje textem „arkýřů se“.
 - c) Pojem „bytový dům“ se upravuje takto: „**Bytový dům** (stavební zákon č. 283/2021 Sb.): stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení.“
 - d) Pojem „rodinný dům“ se upravuje takto: „**Rodinný dům** (stavební zákon č. 283/2021 Sb.): stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.“
 - e) U pojmu „Venkovské bydlení“ se vypouští odkaz na legislativu.
 - f) U pojmu „Stavba pro rodinnou rekreaci“ se vypouští odkaz na legislativu a přidává text „nebo ustoupené podlaží“.
 20. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se vypouští úvodní odstavec.
 21. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u plochy BI v podmínkách prostorového uspořádání vypouští u definice rodinného domu odkaz na vyhlášku.
 22. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SC v přípustném využití vypouští u rodinného domu odkaz na vyhlášku.
 23. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SM v přípustném využití vypouští u bytového domu odkaz na vyhlášku.
 24. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SV v hlavním využití vypouští u rodinného domu odkaz na vyhlášku.
 25. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch OV v hlavním využití upravuje text takto „stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu § 10 zákona č. 283/2021 Sb.“. V podmínkách prostorového uspořádání se vypouští text „při splnění požadavků vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. § 22 odst. 4“.

26. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch OK v podmínkách prostorového uspořádání vypouští text: „při splnění požadavků vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. § 22 odst. 4“.
27. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch AL v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec tak, že text v závorce zní: „§ 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.“.
28. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch LU v podmíněně přípustném využití mění 50 m na 30 m.
29. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch MU.p v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec tak, že text v závorce zní: „§ 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.“.
30. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch MU.r v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec tak, že text v závorce zní: „§ 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.“.
31. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se v podmínkách využití ploch pro ÚSES v podmíněně přípustném využití aktualizuje odkaz na „§ 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.“.
32. V kapitole 7 se mění její název na „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“.
33. V kapitole 7.1 Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dochází k těmto úpravám:
 - a) V názvu první tabulky se slova „pro dopravu“ nahrazují textem „dopravní infrastruktury“.
 - b) Kódy WD se nahrazují kódem VD.
 - c) U plochy VD.02 se do popisu přidává text „, plocha Z.70“.
 - d) U plochy VD.07 se do popisu přidává text „, plocha Z.69“.
 - e) U plochy VD.04 se z popisu vypouští text v závorce.
 - f) U plochy VD.91 se z popisu vypouští text v závorce.
 - g) V názvu druhé tabulky se slova „pro veřejné technické vybavení“ nahrazují textem „technické infrastruktury“.
 - h) Kódy WT se nahrazují kódem VT.
34. V kapitole 7.2 Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dochází k těmto úpravám:
 - a) Název tabulky se upravuje do tohoto znění: „Veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území“.
 - b) Kódy WR se nahrazují kódem VN.
 - c) U plochy VN.01 se do popisu přidává text „, plocha K.9“.
35. Kapitola 8 se vypouští.
36. Kapitola 9 se vypouští.
37. Kapitola 10 se přecíslovává na 8 a dále se v ní provádějí tyto úpravy:
 - a) Z nadpisu tabulky se vypouští text v závorce.
 - b) V označení plochy/koridoru se mění kódy takto: D.r2 na R.D2, D.r1 na R.D1, Z.r1–Z.r3 na R.Z1–R.Z3, Z.r4 na R.Z4.

38. Kapitola 11 se vypouští.

39. Kapitola 12 se přechíslovává na 9. Mění se její název na „Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků“. První věta se upravuje do tohoto znění: „Územní plán Vejpřt vymezuje tyto architektonicky významné stavby a urbanisticky významné celky:“. Vypouští se poslední věta, resp. odstavec této kapitoly.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- N.1 | Základní členění území 1 : 5 000
- N.2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- N.3 | Koncepce technické infrastruktury – energetika 1 : 5 000
- N.4 | Koncepce technické infrastruktury – hmotové systémy 1 : 5 000
- N.5 | Koncepce dopravy 1 : 5 000
- N.6 | Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000
- N.7 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Změnou územního plánu se:

Výkres N.1 | Přejmenovává se na „Výkres základního členění území“.

Výkres N.3 | Výkres se vypouští.

Výkres N.4 | Výkres se vypouští.

Výkres N.5 | Výkres se vypouští.

Výkres N.6 | Výkres se vypouští.

Výkres N.7 | Výkres má nové číselné označení N.3.

Obsah a forma výkresů se upravují do podoby dané legislativou, zejm. s ohledem na jednotný standard územního plánu.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŮ

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu je vypracována v rozsahu měněných částí.

Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, které v souladu s § 55a odst. 2 písm. c). zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, schválilo obsah této změny.

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou formulovány ve stavební zákonu v § 38 a 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Změna č. 4 územního plánu řeší jen dílčí, a to ryze formální problematiku – převod do jednotného standardu územního plánu, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, tj. všemi funkcemi, které se na něm nacházejí nebo nacházet mohou (jsou navrhovány) a mají nějaký územní průmět. Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje, zachovává podmínky pro udržitelný rozvoj, zabývá se jen formální stránkou dokumentace.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Územní plán zajišťuje územní podmínky, předpoklady pro rozvoj území. Vyhodnocování potenciálu, prognóz apod. je úkolem i dalších nástrojů územního plánování – ÚAP a rozboru udržitelného rozvoje území, tedy podkladů sloužících pro návrh územně plánovací dokumentace. Touto změnou ale nedochází k modifikacím koncepcí stanovených v územním plánu – pouze se územní plán převádí do jednotného standardu.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Tyto cíle naplňuje územní plán a jeho nedávno vydané změny č. 1–3. Koncepce v nich stanovené se touto změnou nemění.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území). Změnou územního plánu se do hodnot území nezasahuje.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Tato změna je motivována pouze převodem do jednotného standardu územního plánu, nebyla vyvolána žádnými podněty na provedení změn v území.

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem zejm. územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity i v této změně územního plánu (která však věcnou problematiku v území neřeší).

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu zaměřená na formální problematiku do ní nezasahuje, respektuje ji.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Územní plán prošel v nedávné době třemi věcnými změnami. Tato 4. změna není vyvolána potřebou změn v území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Tyto úkoly plní územní plán a navazující změny č. 1 až 3, nejsou předmětem této změny územního plánu, která se soustřeďuje jen na převod do jednotného standardu.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Tato problematika není předmětem změny č. 4 územního plánu.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Tato problematika není předmětem změny č. 4 územního plánu.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Tato problematika není předmětem změny č. 4 územního plánu.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Stávající charakter a hodnoty území jsou v územním plánu zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Změnou č. 4 se neřeší potřeba změn v území, územní plán se pouze převádí do jednotného standardu.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán neobsahuje etapizaci (byla rušena změnou č. 1) a není ani předmětem této 4. změny.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Podněty na provedení změn nejsou podkladem pro tuto změnu územního plánu. Ta je zaměřena jen na převod do jednotného standardu, čímž naplňuje veřejný zájem města, aby územně plánovací dokumentace splňovala požadavky aktuální legislativy.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou předmětem změny jen v mezích převodu do jednotného standardu (nové kódování).

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Tuto problematiku změna č. 4 územního plánu neřeší.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Systémová opatření v tomto směru změna územního plánu nenavrhuje, nebylo to zadáním požadováno.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 4 nevymezuje v území žádné změny, je zaměřena jen na převod do jednotného standardu. Pokud jde o vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, pak je změna pořizována s využitím dotace ministerstva na převody do jednotného standardu.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 4 územního plánu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Tato problematika není předmětem změny č. 4 územního plánu, která řeší jen převod do jednotného standardu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Touto problematikou se změna č. 4 územního plánu nezaobírá.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Touto problematikou se změna č. 4 územního plánu nezaobírá.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy změn na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření se nestanovují.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad s požadavky jiných právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při projednání, resp. společném jednání.

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu změny územního plánu.

Limity a zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Do koordinačního výkresu je zapracován tento text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Podle požadavku MO je text uveden zde v odůvodnění, aby nebyla ovlivněna koncepce předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023), č. 7 (2024) a změny č. 9 (2025)

Územní plán Vejprt a jeho změny č. 2 (2024) a č. 1 a 3 (2025) byly projednány tak, že byl konstatován jejich soulad s Politikou územního rozvoje České republiky. Byly naplněny priority územního plánování a také plněny úkoly vyplývající ze zařazení Vejprt do specifické oblasti republikového významu SOB6 – Krušné hory a do další specifické oblasti SOB9 (ohrožení suchem).

Po společném vydání změn č. 1 a 3 byla schválena změna č. 9 politiky územního rozvoje, která je závazná od 1. 3. 2025. Kromě drobných formulačních úprav (i v republikových, resp. nově celostátní prioritách územního rozvoje), které nemění podstatu textu, byly především vymezeny specifické oblasti SOB10 a SOB11 pro tzv. akcelerační oblasti pro obnovitelné zdroje energie. Obě tyto specifické oblasti zahrnují obce ORP Kadaň – bez obcí v severní, západní a jihozápadní části. Znamená to, že Vejprt se vymezované oblasti netýká.

Tato změna územního plánu se zabývá jeho převodem do jednotného standardu územního plánu, žádnou novou plochu změn nevymezuje. Územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje.

Územní rozvojový plán (2024)

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání.

V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území. Města Vejprty se však žádná část územního rozvojového plánu netýká.

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (2011) ve znění aktualizací č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023), č. 7 (2024), č. 5 (2024) a č. 8 (2024).

Územní plán Vejprt a jeho změny č. 1–3 prošly projednáním, byly posouzeny z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

Po vydání těchto územně plánovacích dokumentací byla vydána aktualizace č. 8 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2024. V této aktualizaci se především vymezují plochy pro výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny (FVE) a také koridory zajišťující vyvedení výkonu z výroben elektrické energie (kapitola 4.4 Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu). Žádný z těchto prvků není situován na území Vejprt.

Kapitola 1 | Územní plán je v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Kapitola 2 | Vejprty nejsou součástí žádné ze zde vymezených rozvojových oblastí ani rozvojových os.

Kapitola 3 | Vejprty jsou začleněny do specifické oblasti SOB6 – Krušné hory. Ta je vymezena v PÚR a v ZÚR zpřesněna. V územním plánu i jeho změnách bylo komentováno splnění úkolů spojených se začleněním do specifické oblasti.

Kapitola 4 | Na území Vejprt neleží žádná plocha ani koridor, které jsou vymezeny v ZÚR ÚK.

Kapitola 5 | Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území jsou územním plánem a jeho změnami vyhodnoceny a respektovány.

Kapitola 6 | Začlenění Vejprt do krajinných celků KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) a KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b) je v územním plánu a také jeho změnách zohledněno a odůvodněno.

Kapitola 7 | Z kapitoly vymezující VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nevyplývá pro Vejprty žádný úkol.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

O pořízení změny č. 4 rozhodlo zastupitelstvo města Vejprt dne 22. 5. 2023 na svém 3. zasedání usnesením č. 46/23. Zastupitelstvo také rozhodlo o obsahu změny – jejím předmětem je výhradně standardizace územního plánu Vejprt.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 6. 6. 2023 pod č. j. KUUK/084899/2023/ZPZ/Pfe stanoviska dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k návrhu na pořízení změny územního plánu Vejprty. Stanoviska mají tato znění:

Záměr změny územního plánu města Vejprty z důvodu převodu na jednotný standard dle § 20a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi **nebude mít významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

No základě obsahu návrhu na pořízení změny územního plánu Vejprty a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem: „změnu územního plánu Vejprty“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna č. 4 územního plánu je pořizována výhradně kvůli převodu do jednotného standardu územního plánu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Současně se územní plán uvádí do souladu s aktuální legislativou (zejm. jde o obsah územního plánu dle nového stavebního zákona). Žádná věcná tematika se změnou neřeší.

V rámci převodu do jednotného standardu územního plánu je primárním úkolem použití takových ploch s rozdílným způsobem využití, jak je obsahuje platná legislativa, to jest vyhláška č. 157/2024 Sb.

Ve výrokové části této změny je uvedena tabulka, která ozřejmuje, do jakých ploch s rozdílným způsobem využití byly původní plochy začleněny. Jde o úpravu v podstatě jen v názvech samotných ploch, do jejich regulativů se nezasahuje. Všechny plochy aplikované v územním plánu měly k nalezení dobré protějšky ve standardu.

Pouze tzv. „smíšená nezastavěná území“ (kódy NM, NR a NK) byla zkoumána podrobněji z hlediska obsahu regulativů a z toho pak vyplynulo přiřazení nové plochy s rozdílným způsobem využití. Proto plocha NR (rekreace na přírodních plochách) byla začleněna do ploch se sportovním využitím, neboť se sice odkazuje na nepobytovou rekreaci, ale v přípustném využití jsou zejména sportovní aktivity – kynologie, sportoviště, sjezdovky, turistické cesty, bobové dráhy, golfové hřiště v ploše rezervy atd.). Jde o plochy vzdálenější od sídla, ve volné krajině. I v odůvodnění územního plánu se uvádí: „Vymezení těchto ploch umožňuje sportovně – rekreační využití krajiny pro sezónní sportovní aktivity (např. sjezdovky).“ Zato plochy NK (krajinný park) se k sídlu přimykají, měly by mít charakter jakéhosi lesoparku s rekreačními loukami, mobiliáře, odpočívkami, vyhlídkami atd., a proto je jim bližší právě ona nepobytová rekreace (bez akcentu na sportovní aktivity). V odůvodnění se píše: „Důvodem vymezení je chránit významné plochy krajinné zeleně prolínající v klínech dovnitř zastavěného území před jejich zastavěním. Regulativy mají za cíl upevnit jejich estetickou a rekreační funkci v krajině.“

V rámci převodu do jednotného standardu dochází k překódování dalších prvků – s výjimkou ploch zastavitelných, jejichž označení typu Z.1 přesně odpovídá požadavkům standardu. Ale už plochy přestavby, nyní transformační, získávají nové označení „T“.

Zde je nutno poznamenat, že většina zastavitelných (či transformačních) ploch sestává z vícera ploch s rozdílným způsobem využití – to je docela logické a podle metodik i možné. V zájmu zachování možnosti identifikovat jednotlivé plochy autoři územního plánu očíslovali i jednotlivé návrhové plochy s rozdílným způsobem využití. Jde o systém poněkud komplikovaný, neboť tyto dvě číselné řady spolu nijak nekorespondují. Změna územního plánu tuto „anomálii“ zachovává, aby nebyla narušena kontinuita v územně plánovací a povolovací činnosti. V hlavním výkresu je pak nově zobrazeno obojí číslování (územní plán ve výkresu základního členění zobrazoval jen čísla zastavitelných ploch, zatímco v hlavním výkresu jen čísla návrhových ploch s rozdílným způsobem využití).

Nově jsou kódovým označením vybaveny plochy změn v krajině (jak je uvedeno dále v textu). Kódové označení podle jednotného standardu je upraveno i u skladebných částí ÚSES, veřejně prospěšných staveb a opatření a územních rezerv tak, jak je zřejmé ze změnového textu. Jde o formalitu neměnicí nic na věcném řešení územního plánu. Tyto úpravy už nejsou dále komentovány.

V územním plánu dochází v textové části k těmto dalším změnám:

1. V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se nově přidává datum, k němuž je vymezení zastavěného území změnou aktualizováno. Ostatní texty se jako nadbytečné vypouštějí, neboť odkazují na neplatnou legislativu, uvádějí, v kterých výkresech (všech) se zobrazuje atd. Aktualizace zastavěného území byla provedena na třech místech: Jednak byla část plochy Z.07/BI23 už zastavěna, a převádí se tedy do ploch stavových a zastavěného území, jednak byly dvě menší plochy zastavěného území zrušeny. Jde o parcelu č. 1999 v k. ú. Vejprty (součást zastavitelné plochy Z.46/OS 06), která je ostatní plochou (tedy nikoli zastavěnou a nádvořím). Druhým pozemkem je parcela č. 754/2 v k. ú. Vejprty, jež možná bývala zastavěna, ale aktuálně jde o trvalý travní porost.
2. V kapitole 2. se mění její název tak, aby odpovídal aktuální legislativě, tj. příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. (stavební zákon).
3. V kapitole 2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot se u druhé odrážky mění odkaz z kapitoly 12 na kapitolu 9, neboť došlo k úpravám v obsahu dokumentace.
4. V kapitole 3. se mění její název tak, aby odpovídal aktuální legislativě, tj. příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. (stavební zákon).
5. V kapitole 3.1.1 Zásady platné pro území celé obce se v první odrážce vypouští text odkazující na navrženou etapizaci – územní plán žádnou neobsahuje.
6. V kapitole 3.2 se mění její název a také další text v souvislosti s přejmenováním ploch přestavbových na transformační. Také se vypouští text v závorce, který říká, že výměry jsou zaokrouhleny na stovky m², což není pravda. Přesto je třeba je chápat jako orientační (vypočtené graficky, nemusí odpovídat údajům v katastru nemovitostí apod.).
7. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch dochází v tabulce ploch k těmto úpravám:
 - a) V prvním řádku uvedená plocha ZP 03 neměla identifikátor zastavitelné plochy, ten se doplňuje a plocha se pod označením Z.68 vkládá na konec tabulky.
 - b) Druhý řádek s plochou ZV 05 se vypouští – plocha nejspíše neexistuje, nepodařilo se ji dohledat nikde v textu ani ve výkresech.
 - c) Plocha ZP 07 byla samostatná, přiřazuje se tedy do nejbližší zastavitelné plochy Z.64 (jak je v územním plánu toto sdružování obvyklé), a s upravenou rozlohou.
 - d) Ve čtvrtém řádku uvedená plocha ZP 01 neměla identifikátor zastavitelné plochy, ten se doplňuje a plocha se pod označením Z.67 vkládá na konec tabulky.
 - e) Přidává se transformační plocha T.01 (VD 01). Plocha je uvedena ve výkresech, ale v textu byla omylem opomenuta, doplňuje se tedy.
 - f) Plocha Z.01 se vypouští, nepodařilo se ji nikde ve výkresové části vyhledat.
 - g) K zastavitelné ploše Z.02, sestávající z několika ploch s rozdílným způsobem využití, se přidává ještě plocha ZO 01. Jde o pás ochranné a izolační zeleně, který je vymezen jižně od plochy BI 22 při komunikaci. Plocha ZO je ovšem ve výkresech zakreslena jako stavová, což neodpovídá jednak skutečnosti, jednak jejím začlenění do plochy zastavitelné. Proto se zeleň vymezuje jako návrhová a dostává své kódové označení.
 - h) U plochy Z.07 se u položky BI 23 mění plocha a předpokládaná kapacita, protože plocha byla

už z části využita, část se převádí do ploch stavových a do zastavěného území.

i) U plochy Z.46 se přidává poznámka, že její součástí je komunikace. To je případ mnoha dalších zastavitelných ploch zahrnujících i plochy DS bez explicitního vyjádření a označení. Speciální označení pak ovšem mají v původním výkresu dopravy, poněkud komplikované... Tento koncept územního plánu je tedy ponechán a jako nové zastavitelné plochy se vymezují jen dvě nové komunikace, které nejsou součástí plochy jiné (viz dále).

j) K ploše Z.64 se přidává plocha ZP 07, která původně byla na začátku tabulky jako samostatná, tj. bez vymezení jako plocha zastavitelná, resp. bez začlenění do jiné zastavitelné plochy.

k) Do tabulky v oddílu Vejprt se přidávají čtyři nové zastavitelné plochy:

Z.67 / Jde o plochu přenesenou sem ze začátku tabulky a doplněnou novým kódem.

Z.68 / Jde o plochu přenesenou sem ze začátku tabulky a doplněnou novým kódem.

Z.69 / Jde o plochu dopravy, která neměla vymezenou svou vlastní zastavitelnou plochu.

Z.70 / Jde o plochu dopravy, která neměla vymezenou svou vlastní zastavitelnou plochu.

l) U plochy Z.92 se opět, jako v jiných případech, indikuje začlenění komunikace do plochy.

m) U plochy Z.94 se opravuje výměra tak, aby odpovídala rozloze plochy vymezené v grafické části územního plánu.

8. Za tabulkou v kapitole 3.2 se upravují orientační kapacity u položky rodinných domů. Zřejmě nebyly správně upraveny v předchozích změnách, neboť došlo k přepočtu jen metodou aditivní, přičemž samotný územní plán je měl chybně. Na druhou stranu jde o údaj věru jen orientační – například obložnost rodinných domů počítá se čtyřmi osobami, což je jistě příliš optimistická hodnota.
9. V kapitole 3.3 Návrh systému sídelní zeleně se upravují názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s výše uvedenou tabulkou. Ponechává se zde i oddíl zeleně krajinné, i když vlastně do této kapitoly nepatří. U ploch zemědělských se vypouští text „polí“ a „produkčních sadů a vinic a chmelnic“. Žádná pole (orná půda), sady, vinice a chmelnice se pochopitelně na území Vejprt nevyskytují.
10. V kapitole 4 se mění její název tak, aby odpovídal legislativě, tj. příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb.
11. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se mění označení dvou významných ploch dopravy, které územní plán explicitně pojmenovával jen ve výkresu dopravy, jinak ani ve výkresu základního členění území ani v hlavním výkresu nebyly plochy pojmenovány. Získávají tedy nové označení v rámci ploch změn/ploch zastavitelných, jak už bylo zmíněno výše u tabulky ploch změn. Také územní rezerva mění svůj kód (bude ještě zmíněno u příslušné kapitoly).
12. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v části Místní a účelové komunikace u prvních tří odrážek škrtá text v závorkách. Jsou tam uvedena označení aplikovaná jen ve výkresu dopravy, jenž se z územního plánu vypouští. Jejich identifikace kódem zastavitelné plochy, již jsou součástí, je dostatečná. Kód zastavitelné plochy, coby prvotní orientační údaj, se pak doplňuje u dalších jmenovaných návrhových ploch. Také územní rezerva mění svůj kód (bude ještě zmíněno u příslušné kapitoly).
13. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v části Doprava v klidu nahrazuje označení DD 01 a DD 02 označením novým, a to „Z.02 (DS.d 01)“ a „Z.18 (DS.d 02)“. Doplňuje se tedy označení zastavitelné plochy (plochy změn) a mění se kód plochy s rozdílným způsobem využití.

14. V kapitole 4.3 Návrh koncepce občanského vybavení se v tabulce do prvního sloupce k označení návrhové plochy s rozdílným způsobem využití přidává pro lepší orientaci i označení zastavitelné plochy, v níž se nachází. U plochy Z.94/OK 91 se pak upravuje rozloha. V územním plánu uvedených 1109 m² odpovídá jen té části plochy, která leží ve vymezeném zastavěném území. Plocha pak byla patrně během zpracování územního plánu zvětšena a údaj nebyl už opraven – opraven ale byl v tabulce zastavitelných ploch, i když nepřesně, i tam se plocha precizuje.
15. V kapitole 5.1 Návrh uspořádání krajiny se na závěr vkládá nový text, a to seznam ploch změny v krajině, které územní plán vymezuje. S jednou výjimkou plochy vodní a vodohospodářské (WU) jde v ostatních případech o vymezení ploch smíšených krajinných se třemi různými podtypy (MU.p, MU.s, MU.r). Celkem jde o devět ploch (K.1–K.9), které jsou v územním plánu vymezeny jako návrhové plochy, nicméně jim chybělo zařazení do ploch změn. Vzhledem k tomu, že jde o plochy mimo zastavěné území, jsou kategorizovány jako plochy změn v krajině.
16. V kapitole 5.3 Prostupnost krajiny se ve druhé odrážce vypouští odkaz na výkres N.3 – koncepce dopravy. Tento výkres je z územního plánu vypuštěn. Zde zmíněné návrhové trasy pro cyklistiku jsou zpracovány přímo do hlavního výkresu.
17. V kapitole 5.6 Opatření proti povodním, vodní režim v krajině se na konec první (a jediné) věty přidává text, který pomáhá při identifikaci zmíněného záměru – jde o změnu v krajině s označením K.9.
18. V kapitole 6 se mění její název tak, aby odpovídal legislativě, tj. příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb.
19. V kapitole 6.1 Základní pojmy a zásady pro užívání podmínek dochází k těmto úpravám:
 - a) Vypouští se první odstavec, který odkazuje na už neplatnou legislativu, ostatně odkaz samotný je zbytečný.
 - b) Zastavěná plocha pozemku je definována v novém stavebním zákoně v jiném paragrafu. Sama definice je totožná. V textu územního plánu se pak opravují drobné nedokonalosti – chybějící slovo „všech“ zastavěných ploch. Chyběly také byly uvedeny balkony, má jít o arkýře.
 - c) Pojem bytového domu se upravuje podle aktuální legislativy, včetně odkazu (ne do vyhlášky, ale samotného stavebního zákona).
 - d) Pojem rodinného domu se upravuje podle aktuální legislativy, včetně odkazu (ne do vyhlášky, ale samotného stavebního zákona).
 - e) U pojmu „Venkovské bydlení“ se vypouští odkaz na legislativu, který se týká rodinného domu. Ten má výše svou samostatnou definici.
 - f) U pojmu „Stavba pro rodinnou rekreaci“ se vypouští odkaz na legislativu, nemá už samostatnou definici. Z hlediska prostorové regulace je ale totožná s rodinným domem (viz příloha č. 2 ke stavebnímu zákonu, kde se specifikují jednoduché stavby, jež mohou mít podkroví anebo ustoupené podlaží).
20. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se vypouští úvodní odstavec, který odkazuje na již neplatnou legislativu a na datový model Ústeckého kraje, který je zde nahrazen jednotným standardem územního plánu. Dále se zde uvádí, že jsou plochy řazeny dle vyhlášky, což neodpovídá skutečnosti.

21. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u plochy BI v podmínkách prostorového uspořádání vypouští u definice rodinného domu odkaz na vyhlášku. Definice rodinného domu je dostatečně uvedena výše, vyhláška je už neplatná.
22. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u plochy SC v přípustném využití vypouští u rodinného domu odkaz na vyhlášku. Definice rodinného domu je dostatečně uvedena výše, vyhláška je už neplatná.
23. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SM v přípustném využití vypouští u bytového domu odkaz na vyhlášku. Definice bytového domu je dostatečně uvedena výše, vyhláška je už neplatná.
24. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SV v hlavním využití vypouští u rodinného domu odkaz na vyhlášku. Definice rodinného domu je dostatečně uvedena výše, vyhláška je už neplatná.
25. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch OV v hlavním využití upravuje odkaz na aktuální stavební zákon a § 10, kde je definice veřejné infrastruktury. V podmínkách prostorového uspořádání se pak vypouští odkaz na vyhlášku č. 501/2006 Sb. Jednak už vyhláška neplatí, jednak byl její novelou (vyhl. č. 269/2009 Sb.) odstavec 4 v paragrafu 22 zrušen.
26. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch OK v podmínkách prostorového uspořádání vypouští text s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb. Vyhláška už ztratila platnost.
27. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch AL v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec týkající se oplocování. Je zde odkaz na § 18 předchozího stavebního zákona, kde se v nezastavěném území umožňují některé stavby a opatření, vč. oplocení. Územní plán zde hovoří o odpovídající funkci (odvozujeme tedy, že o zemědělské). Také je zde odkaz na vyhlášku č. 268/2009 Sb., která ve zmíněném § 3 písm. f) definuje, co se rozumí stavbou pro zemědělství. Oba zmíněné předpisy jsou již neplatné. Nahrazují se tedy odkazem na § 122 aktuálního stavebního zákona. Je totiž možné, že by ve volné krajině mohla vzniknout potřeba oplocit i jinou než zemědělskou stavbu (kupříkladu stavbu technické infrastruktury). Vzhledem k tomu, že se stavby podle § 18, resp. 122 územním plánem výslovně nevylučují, je ponechána i tato širší možnost pro oplocování. Ostatně slovní spojení „odpovídající funkce“ se může vztahovat nejen ke stavbám zemědělským, ale k těm, které jsou jmenovány v přípustném využití.
28. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch LU v podmíněně přípustném využití mění 50 m na 30 m. Šíře rozhodného prostoru u okraje lesa se změnila novelou lesního zákona (§ 14).
29. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch MU.p v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec tak, že obsahuje odkaz na stavební zákon v aktuálním znění.
30. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch MU.r v podmínkách prostorového uspořádání upravuje druhý odstavec tak, že obsahuje odkaz na stavební zákon v aktuálním znění.
31. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se v podmínkách využití ploch pro ÚSES v podmíněně přípustném využití aktualizuje vazba na platný stavební zákon a jeho § 122.

32. V kapitole 7 se mění její název tak, aby odpovídal legislativě, tj. příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb.
33. V kapitole 7.1 Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dochází k těmto úpravám:
- a) V názvu první tabulky se slova „pro dopravu“ nahrazují textem „dopravní infrastruktury“, což je v souladu s jednotným standardem (příloha č. 12 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.).
 - b) Kódy WD se nahrazují kódem VD, jak už bylo uvedeno výše. Je to v souladu s jednotným standardem.
 - c) U plochy VD.02 se do popisu přidává text „,, plocha Z.70“. Plocha nebyla vymezena jako plocha zastavitelná, neměla svůj kód. To je touto změnou napraveno.
 - d) U plochy VD.07 se do popisu přidává text „,, plocha Z.69“. Stejný případ jako předchozí bod.
 - e) U plochy VD.04 se z popisu vypouští text v závorce, ten odkazoval na další označení použité jen ve výkresu dopravy, který se změnou vypouští.
 - f) U plochy VD.91 se z popisu vypouští text v závorce, ten odkazoval na další označení použité jen ve výkresu dopravy, který se změnou vypouští.
 - g) V názvu druhé tabulky se upravují pojmy v souladu s jednotným standardem (příloha č. 12 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.).
 - h) Kódy WT se nahrazují kódem VT, jak už bylo uvedeno výše. Je to uvedení do souladu s jednotným standardem.
34. V kapitole 7.2 Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dochází k těmto úpravám:
- a) Název tabulky se upravuje do tohoto znění: „Veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území“. Nachází se zde jen jeden typ VPO, je proto přímo uveden v názvu tabulky.
 - b) Kódy WR se nahrazují kódem VN, jak už bylo výše uvedeno, jde o uvedení do souladu s jednotným standardem územního plánu. U plochy VN.01 se pro lepší identifikaci přidává do popisu název (kód) příslušné plochy změny v krajině (konkrétně K.9).
35. Kapitola 8 se týká předkupního práva – to už není stavebním zákonem aplikováno, ostatně žádná taková stavby ani opatření nebyly v územním plánu vymezeny.
36. Kapitola 9 stanovovala kompenzační opatření, resp. žádná taková nestanovovala. Vzhledem k tomu, že nebyla stanovena, je možné kapitolu vypustit.
37. Kapitola 10 se přecíslovává na 8 a dále se v ní provádějí tyto úpravy:
- a) Z nadpisu tabulky se vypouští text v závorce, v němž je uvedeno, že jsou územní rezervy zobrazeny ve výkresu základního členění. To je pravda, ale současně jsou i v hlavním výkresu a v koordinálním. Je zbytečné to uvádět, je to stanoveno legislativou.
 - b) V označení plochy/koridoru se mění kódy takto: D.r2 na R.D2, D.r1 na R.D1, Z.r1–Z.r3 na R.Z1–R.Z3, Z.r4 na R.Z4, tedy tak, aby zůstalo zachováno původní číslování a současně se dodržel jednotný standard (písmeno R následované tečkou a další částí kódu).
38. Kapitola 11 se vypouští. V kapitole se některé plochy podmiňovaly uzavřením dohody o parcelaci. Nový stavební zákon tento institut už nepoužívá.
39. Kapitola 12 se přecíslovává na 9 a mění se její název tak, aby odpovídal legislativě, tj. příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb. Stejná úprava je pak provedena v první větě kapitoly. Vypouští se také poslední věta kapitoly, kde se uvádí, že jen autorizovaný architekt může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace – a je zde obsažen odkaz na autorizační zákon

č. 360/1992 Sb. Jde o redundantní údaje, neboť přímo stavební zákon v § 83 obsahuje pod čarou tento odkaz: „§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě“.

Grafická část:

Územní plán obsahuje celkem sedm výkresů.

N.1 | Základní členění území 1 : 5 000

N.2 | Hlavní výkres 1 : 5 000

N.3 | Koncepce technické infrastruktury – energetika 1 : 5 000

N.4 | Koncepce technické infrastruktury – hmotové systémy 1 : 5 000

N.5 | Koncepce dopravy 1 : 5 000

N.6 | Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

N.7 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Změnou dochází v grafické části územního plánu k těmto změnám:

Výkres N.1 | Přejmenovává se na „Výkres základního členění území“. Jde o název korespondující s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. o obsahu a struktuře územního plánu. Obsah výkresu vychází také ze zmíněné přílohy. Nově jsou do výkresu zaneseny plochy změn v krajině, které výkres neobsahoval, neboť ani tyto návrhové plochy neměly příslušné zařazení do ploch změn. Jsou tedy doplněny jak do textu, tak do grafické části územního plánu.

Výkres N.2 | Do výkresu jsou nově zapracovány návrhové cyklotrasy a cyklostezky z výkresu N.5, tedy derivátu hlavního výkresu soustřeďujícího se na koncepci dopravy. V hlavním výkresu jsou také nově vyznačeny plochy změn se svým označením.

Výkres N.3 | Výkres se vypouští. Jde – stejně jako v případě dalších tří výkresů – o obsah hlavního výkresu, který je zpracován v samostatných výkresech, jak legislativa umožňovala a nadále umožňuje. Následující úvaha se týká i zmíněných dalších tří výkresů. Je totiž otázkou, do jaké míry jsou tyto výkresy potřebné. Do jaké míry jde o koncepci a co už je nad její rámec a zda nezabíhá do podrobností, které územnímu plánu de facto nepřísluší. Konkrétně v tomto výkresu technické infrastruktury – energetiky jsou zobrazeny všechny stávající elektrická vedení a plynovody. Dle některých výkladů by výroková část územního plánu měla v oblasti infrastruktury obsahovat jen návrhové prvky (nemůže zastupitelstvo rozhodovat o už existující síti), což je jistě diskutabilní, tím by zase koncepce byla patrně nečitelná. Stavové prvky jsou zachyceny jako limity v koordinačním výkresu (pokud to vůbec měřítko výkresu dovolí). Z návrhových prvků jsou zde pouze tři trafostanice, z nichž jedna po zrušení zastavitelné plochy už nemá opodstatnění a zbylé dvě stejně podléhají posouzení a výpočtu sítí nízkého napětí a poté projekční činnosti, kterou spolu s následnou realizací zajistí ČEZ Distribuce, a. s. Předjímání přesné polohy trafostanice není předmětem územního plánu, nejde už o koncepci. Obdobná situace je s návrhem případné regulační stanice na plynovodu (která ani nemá vymezenou návrhovou plochu technické infrastruktury). Všechna vedení v zastavěném území a zastavitelných plochách mají být uložena pod terénem, nemají tedy územní průmět do vymezení ploch. Ve většině případů jsou

lokalizovány v uličních prostorech, komunikacích, nevyžadují vyvlastnění, proto ani nejsou v územním plánu jako veřejně prospěšné stavby vymezeny. Regulativy příslušných ploch umožňují umisťovat technickou infrastrukturu. Dá se uzavřít, že výkres technické infrastruktury je zbytečný a lze jej z územního plánu vypustit.

Výkres N.4 | Předmětem tohoto výkresu je opět technická infrastruktura soustřeďující se na tzv. hmotové systémy, konkrétně na vodovodní a kanalizační síť. I v tomto případě výkres obsahuje stávající všechna podzemní vedení vody a kanalizace plus návrh nových uličních řadů. Ty jsou podrobně popsány v textové části územního plánu. Jejich umístění v podstatě v jakékoli ploše s rozdílným způsobem využití je možné. I návrhové prvky jsou situovány do uličních profilů a nevyžadují plošné vymezení ani návrh veřejně prospěšné stavby. Jen v Novém Zvolání je navržen kanalizační řad po spádnicí zemědělskou plochou, pod železnicí a do ul. Kollárovy. Ani tento sběrač není vymezen jako VPS a je možné, že projektová dokumentace s přesnou znalostí výškových, majetkových aj. poměrů zvolí trasu jinou.

Výkres N.5 | Výkres dopravy liniově zvýrazňuje stávající síť silnic i místních komunikací, tedy prvky dopravního skeletu, které jsou čitelné i v hlavním výkresu, kde jsou vyjádřeny nikoli linkou, ale přímo plochou s rozdílným způsobem využití. Také všechny návrhové komunikace figurují jako návrhové plochy DS v hlavním výkresu, mají své kódové označení jako samostatné zastavitelné plochy, případně jsou spolu s dalšími plochami součástí zastavitelné plochy. Důležité návrhové plochy jsou současně vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Koncepce dopravy je tedy dobře čitelná jak v textu, tak v hlavním výkresu. Dále výkres dopravy obsahuje irelevantní údaje typu umístění autobusové zastávky apod. Přesto je v něm ještě dvě záležitosti, které nejsou zaznamenány v jiné grafice – jde o cyklistické a pěší komunikace. Hlavní pěší propojení jsou stávající (a tedy zbytečně k zakreslování) a jen jedno je návrhové, to je vyjádřeno návrhovou plochou DS v ploše Z.07. Návrhové cyklotrasy a cyklostezky jsou zaneseny do hlavního výkresu. Tím samostatný výkres dopravy přestává mít opodstatnění a je z obsahu územního plánu vypouštěn.

Výkres N.6 | Výkres koncepce uspořádání krajiny neobsahuje nic jiného, co by nebylo obsaženo ve výkresu hlavním N.2. Jde například o stávající plochy lesa. Pokud jde o stávající i návrhové plochy zeleně, pak je výkres silně nedokonalý. Ač má jít o koncepci krajiny, zahrnuje všechny možné plochy zeleně v zastavěném území, a naopak v krajině (nezastavěném území) zcela pomíjí plochy NM, NR a NK (nově to jsou plochy smíšené krajinné s přírodními prioritami, se sportovním využitím a rekreací nepobytovou), které jsou významnými plochami změn v krajině (v územním plánu označení vůbec neměly, napravuje se až touto změnou). Poslední součástí výkresu jsou skladebné části územního systému ekologické stability, které pochopitelně zaznamenává i hlavní výkres N.2. Tento samostatný výkres ze jmenovaných důvodů nemá opodstatnění a z územního plánu se vypouští.

Výkres N.7 | Výkres má nové číselné označení N.3. Z výkresu jsou vypuštěny VPS/VPO, pro něž bylo stanoveno předkupní právo. Ostatní veřejně prospěšné stavby či opatření jsou s novými kódy zaznamenány, resp. zobrazeny.

Graficky jsou všechny výkresy zpracovány v souladu s přílohou č. 12 a přílohou č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 4 je pořizována jen z důvodu převodu územně plánovací dokumentace do jednotného standardu. Věcné změny se neřeší, nové zastavitelné plochy se nevymezují.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu prvky regulačního plánu neobsahuje.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna územního plánu se pořizuje výhradně kvůli jeho převodu do jednotného standardu. Nově zastavitelné plochy se nevymezují – změna nemá dopady na zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po projednání návrhu změny.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

V souladu s metodickým pokynem MMR bude prokázáno až před vydáním změny územního plánu.

3. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány svislou čarou při okraji stran a dále použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).