

VŠESTUDY

územní plán | změna č. 1
výrok



říjen 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

Záznam o účinnosti

Označení správního orgánu, který vydal změnu č. 1 územního plánu Všestudy:	Zastupitelstvo obce Všestudy
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Všestudy:	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martina Valešová, referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Všestud
ČÁST	VÝROK
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování Chomutov
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNI' 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	říjen 2025

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠESTUD

I. Textová část | strana 4

II. Grafická část | strana 9

- 1 | Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- 4 | Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠESTUD

Preamble

Obec Všestudy má platný územní plán, který zpracovala Ing. arch. Alexandra Kasková. Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 28. 12. 2016.

Zastupitelstvo obce Všestudy na svém 10. zasedání dne 24. 6. 2024 rozhodlo o pořízení změny územního plánu a dále schválilo obsah změny č. 1. územního plánu (přílohou byl seznam záměrů vč. grafických výřezů). Bylo rozhodnuto o šesti bodech změn. Bod šestý požaduje uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, a to především převedení do jednotného standardu. Vyhodnocení souladu se zadáním změny je uvedeno v kapitole e) odůvodnění. (Pozn.: Pokud se zde v textu zmiňuje „zadání“, má se na mysli toto rozhodnutí zastupitelstva.)

Změna územního plánu má de facto tři okruhy řešené problematiky:

1. Tím prvním je převod územního plánu do jednotného standardu územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jde v podstatě o formální úpravy – nová, resp. upravená kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití, nové kódování zastavitelných ploch, skladebných částí ÚSES a také veřejně prospěšných staveb a opatření. Tyto úpravy jsou dále generálně shrnuty a nadále už ve výroku změny jednotlivě neuváděny.
2. Druhým okruhem, jímž se změna zabývá, jsou věcné změny v územním plánu navržené touto jeho změnou. Změny vyplývají z požadavků zadání (rozhodnutí zastupitelstva o obsahu), příp. z požadavků nadřazené dokumentace.
3. Okruhem třetím jsou úpravy plynoucí ze změn v katastrální mapě. Nejprve byly pro území Všestud zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Upravená katastrální mapa nabyla právní moci dne 9. 8. 2022 a platná pak byla od 12. 8. 2022. Tyto úpravy se tedy týkaly extravilánu. V následujícím roce prošel mapováním i intravilán a korigovaná mapa je platná od 12. 12. 2023. Došlo tedy k úpravám katastrální mapy na celém území obce. Někdy jde o „kosmetické“ úpravy, jinde o změny podstatnější. Změnou je územní plán „osazen“ nad novou mapou. V případě, že nedochází ke změnám v koncepci a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, nejsou tyto změny dále komentovány. Pokud je důsledkem zásah do věcného řešení, pak jsou tyto úpravy v územním plánu zmíněny a komentovány (odůvodněny) dále.

Změnou č. 1 se územní plán Všeštud mění následovně:

I. TEXTOVÁ ČÁST

V textu tedy dochází k těmto 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.1 – bydlení individuální– v rodinných domech – městské	BI – bydlení individuální
BI.2 – bydlení individuální– v rodinných domech – venkovské	BV – bydlení venkovské
RZ – plocha individuální rekreace – zahrádkářské osady	RZ – rekreace v zahrádkářských osadách
OV.5 – plocha občanského vybavení – veřejná správa	OV.v – občanské vybavené veřejné – veřejná správa
OV.6 – plocha občanského vybavení – ochrana obyvatelstva	OV.o – občanské vybavené veřejné – ochrana obyvatelstva
OH – plocha občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby	OH – občanské vybavení hřbitovy
OK – plocha občanského vybavení – plochy komerčních zařízení	OK – občanské vybavení komerční
OS – plocha občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport	OS – občanské vybavení sport
OC – plocha občanského vybavení – církev	OV.n – občanské vybavení veřejné – náboženství
DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava	DS – doprava silniční
TV – plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	TW – vodní hospodářství
TE – plocha technické infrastruktury – energetika	TE – energetika
P* – plocha veřejného prostranství	PU – veřejná prostranství všeobecná
SO.2 – plocha smíšená obytná městská	SM – smíšené obytné městské
SO.3 – plocha smíšená obytná vesnická	SV – smíšené obytné venkovské
SP – plocha smíšená výrobní	HU – smíšené výrobní všeobecné
W – plochy vodní a vodohospodářské	WU – vodní a vodohospodářské všeobecné
ZP – plochy sídelní zeleně – park, historická zahrada	ZP – zeleň parková a parkově upravená

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
ZX – plochy sídelní zeleně – zeleň ostatní a specifická	ZS – zeleň sídelní ostatní
P – plocha přírodní	NU – přírodní všeobecné
Z – plocha zemědělská	AU – zemědělské všeobecné
L – plocha lesní	LU – lesní všeobecné
S.r – plocha smíšená s rekreačním využitím	MU.r – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová
S.x – plocha smíšená specifická a ostatní	MU – smíšené krajinné všeobecné
S.p – plochy smíšené přírodní	MU.p – přírodní priority
S.z – plochy smíšené zemědělské	MU.z – zemědělství extenzivní
S.v – plochy smíšené vodohospodářské	MU.w – vodohospodářské zájmy
S.o – plochy smíšené ochranné	Není ve výkresu aplikována

Dochází také k překódování zastavitelných ploch v souladu s jednotným standardem. Zde jde jen o vložení tečky mezi písmeno Z a číslici – Z1 nově Z.1 atd. Plochy přestavby jsou také značeny nově jako transformační plochy – místo P1 je to T.1 atd. Plochy změn v krajině získávají také nové kódové označení – místo N1 je to K.1 atd.

Obdobně v souladu se standardem získávají upravené kódové označení územní rezervy (R) a skla-
debné části ÚSES. Také veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou překódovány
v souladu se standardem – použity jsou kódy VD (namísto VSD), VT (namísto VST), VU (namísto VOU),
VN (namísto VOK, případně VOR).

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 dále mění takto:

1. V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se za datum přidává další text „a aktualizováno změnou č. 1 územního plánu k 1. 5. 2025“ a zbylý text se vypouští.
2. V kapitole 2. se mění její název na „Základní koncepce rozvoje území obce“.
3. V kapitole 3. se mění její název na „Urbanistická koncepce“.
4. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v části 3.1 Návrh urbanistické koncepce se na konec předposlední odrážky přidává text „s výjimkou plochy pro občanské vybavení s multifunkční budovou“.
5. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v části 3.3 Zastavitelné plochy dochází k těmto úpravám:
 - a) Vypouští se první odstavec.
 - b) Ve druhém odstavci se slovo „tyto“ nahrazuje textem „dále uvedené“ a vypouští se text „ve dvou etapách“.
 - c) U tabulky zastavitelných ploch se vypouštějí subnadpisy „Obec Věstudy“ a „I. etapa“. Dále se vypouštějí sloupce „katastrální území“ a „sídlo“.

- d) Z tabulky zastavitelných ploch se vyjímá plocha Z20.
- e) Do tabulky zastavitelných ploch se přidávají tyto nové plochy:
- Z.22 / veřejné prostranství s místní obslužnou komunikací u rybníka a pro rozv. pl. Z.23 / Veřejná prostranství všeobecná – PU – 0,13 ha
- Z.23 / plocha občanského vybavení (multifunkční budova) / Občanské vybavení komerční – OK – 0,10 ha
- Z.24 / plocha technické infrastruktury pro sběrný dvůr / Nakládání s odpady – TO – 0,04 ha
- Z.25 / plocha veřejného prostranství pro rozv. pl. Z.1 / Veřejná prostranství všeobecná – PU – 0,25 ha
- f) Vypouští se část nadepsaná II. etapa a plocha Z.21 se z ní přesouvá do předchozí tabulky.
6. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se subkapitola 3.4 přejmenovává na „Transformační plochy“. Dále se v této kapitole vypouští první věta. Druhá věta se upravuje do tohoto znění: „ÚP navrhuje na území obce tyto transformační plochy jako transformaci dnes nefunkčních nebo nevyhovujících objektů a areálů v hranicích ZÚ.“ Následující subnadpis se mění na „transformační plochy“ a další subnadpis „Obec Všestudy“ se vypouští. Z tabulky transformačních ploch se vypouští sloupce katastrální území a sídlo.
 7. V kapitole 4. se mění její název na „Koncepce veřejné infrastruktury“.
 8. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.1 Dopravní infrastruktura se vypouští druhá věta.
 9. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.2 Technická infrastruktura se vypouští první věta.
 10. V kapitole 4.2.1 Vodní hospodářství se přidává třetí odstavec tohoto znění: „Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) např. do odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.“
 11. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.2.2 Zásobování elektrickou energií se za první větu vkládá nový text: „Navrhuje se přeložka nadzemního vedení u ploch Z.1 a Z.21.“
 12. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.2.3 Zásobování plynem se text „plochy přestavby“ nahrazuje textem „transformační plochy“.
 13. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.2.6 Nakládání s odpadem se poslední věta upravuje do tohoto znění: „ÚP navrhuje v západní části sídla samostatnou plochu Z.24 technické infrastruktury pro umístění sběrného dvora.“
 14. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.3 Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury se mění druhý odstavec do tohoto znění: „ÚP stabilizuje stávající plochy veřejné správy a ochrany obyvatelstva a vymezuje zastavitelnou plochu Z.23 občanského vybavení komerčního OK pro umístění multifunkční budovy občanské vybavenosti, která bude mít i funkce veřejné vybavenosti“.

15. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části 4.4 Veřejná prostranství zní nově první věta takto: „ÚP řeší veřejná prostranství PU jako zastavěné plochy, zastavitelné plochy a transformační plochy s komunikačním koridorem a veřejnou shromažďovací plochou.“
16. V kapitole 5. se mění její název na „Koncepce uspořádání krajiny“.
17. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny v části 5.1 Návrh uspořádání krajiny se vypouští první věta, resp. odstavec. Třetí odstavec se upravuje do tohoto znění: „ÚP navrhuje ve volné kulturní krajině na území obce v následující tabulce uvedené plochy změn v krajině.“
18. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny v části 5.1 Návrh uspořádání krajiny se z tabulky Plochy změn v krajině vypouští sloupec „katastrální území“ a vypouštějí se plochy N1, N5, N6, N11, N12, N13, N14, N15, N17, N18, N19 (úprava), N20.
19. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny v části 5.2 Návrh systému ÚSES se vypouští první odstavec. Na závěr druhého (resp. nově prvního) odstavce se přidává text „„ resp. jsou zpřesněny podle komplexních pozemkových úprav“. Z následného popisu jednotlivých skladebných částí ÚSES se vypouštějí údaje o katastrálním území a parcelních číslech dotčených pozemkových parcel. Zcela se vypouští lokální biokoridor nefunkční s číslem 304.
20. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny v části 5.4 Opatření ke snižování ohrožení území se vypouštějí opatření VOK1–VOK4, VOK6–VOK8.
21. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny v části 5.6 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny se vypouštějí opatření VOU3, VOU4, VOU9 a VOU10.
22. V kapitole 6. se mění její název na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“. Dále se vypouští druhý odstavec textu.
23. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se mění názvy ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak je uvedeno výše v přehledné tabulce. Současně jsou plochy seřazeny podle legislativy.
24. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v úvodní části kapitoly v textu situovaném za výčtem ploch s rozdílným způsobem využití mění druhý odstavec takto: „Pro umístování staveb, zařízení a jiných opatřeních v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona, v platném znění, se stanovují tyto omezující podmínky:“.
25. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u ploch Bydlení individuální BI upravují v odstavci E. Podmínky prostorového uspořádání body 1 a 4 na „neurčuje se“.
26. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u ploch Bydlení venkovské BV upravuje v odstavci E. Podmínky prostorového uspořádání bod 4. na 650–1 600 m².
27. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u ploch Občanské vybavení sport v přípustném využití v bodě deset k sídelní zeleni doplňují vodní plochy a toky.
28. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v oddílu 6.8 Plochy technické infrastruktury přidává v pořadí třetí plocha s rozdílným způsobem využití s tímto textem:
„* Nakládání s odpady – TO
A. Hlavní využití

Pozemky staveb technické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro nakládání s odpady.

B. Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy, přírodní prvky, veřejná prostranství, oplocení plochy.

C. Nepřípustné využití

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

D. Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby: do 1 NP."

29. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) s u ploch Smíšené výrobní všeobecné HU se v přípustném využití v odrážce č. 20 vypouští slovo „sídelní“.
30. Z kapitoly 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v oddílu 6.14 Plochy smíšené krajinné, a to u ploch smíšených krajinných všeobecných s indexem MU.x vypouštějí v číslovaném přehledu: c) plochy smíšené nezastavěného území lesní – NSI, d) plochy smíšené nezastavěného území kulturně historické – Sk, e) plochy smíšené nezastavěného území s ochrannou funkcí – NSo. Plochy smíšené ochranné – S.o. se pak vypouštějí i z podrobného popisu regulativů.
31. 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“.
32. V kapitole 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se vypouští první odstavec, dále subnadpis 7.1 včetně dalších dvou nadpisových řádků. V řádku třetím se pak vypouští slovo „vybrané“. Dále se vypouští subnadpis 7.2 a následující tři řádky. U veřejně prospěšných opatření se vypouští z nadpisu slovo „vybraná“. Také se ruší oddíl II. etapy a v něm uvedené tři veřejně prospěšné stavby se přesouvají výše.
33. V kapitole 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se vypouštějí tyto veřejně prospěšné stavby a opatření: v části dopravní infrastruktura VSD4 a VSD5, v části technická infrastruktura VST1–VST4, v části založení vymezených prvků ÚSES VOU3, VOU4, VOU9 a VOU10, v části snižování ohrožení v území VOK1–VOK4 a VOK6–VOK8.
34. Kapitola 8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se vypouští.
35. Za kapitolou 8 se vypouštějí všechny naležato orientované strany s tabulkami VPS a VPO.
36. Kapitola 9 Stanovení kompenzačních opatření (...) se vypouští.
37. Kapitola 10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se přecíslovává na č. 9. U územní rezervy R.1 se doplňuje za slovo bydlení text „venkovské BV“ a vypouští se zkratka Bl.2.
38. Kapitola 11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se vypouští.
39. Kapitola 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých prověření změn jejich využití územní studií (...) se vypouští.
40. Kapitola 13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu (...) se vypouští.

41. Kapitola 14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se vypouští.
42. Kapitola 15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (...) se vypouští.
43. Kapitola 16 Údaje o počtu listů (...) se jako číslovaná kapitola vypouští, její text s modifikací v územním plánu zůstává.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

v. č. 1 Výkres základního členění území	M 1 : 5 000
v. č. 2 Hlavní výkres	M 1 : 5 000
v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1 : 5 000
v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny	M 1 : 5 000
v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury	M 1 : 5 000
v. č. 6 Výkres etapizace	M 1 : 5 000

Změnou územního plánu se vypouštějí výkresy č. 4 a č. 6.

Výkres č. 5 má nově pořadové číslo 4.