

OBEC – ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ve smyslu stavebního zákona je každá obec České republiky orgánem územního plánování.



Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.



Ministerstvo pro místní rozvoj



Ústav územního rozvoje

červenec 2002

1 Obec jako orgán územního plánování

Ve smyslu zákona č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **je každá obec České republiky orgánem územního plánování.** Od 1.7.1998 jsou orgány územního plánování všechny obce, bez ohledu na jejich velikost a význam, tedy i malé obce.

Územní plánování soustavně a komplexně řeší využití území, stanoví zásady jeho organizace a koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Je tedy jedním z nejdůležitějších nástrojů řízení rozvoje obce. Je také významným nástrojem tvorby a ochrany životního prostředí, ochrany kulturních hodnot území, zdraví obyvatel apod. Je činností, která má velice široký dopad a prakticky jako jediná dokáže koordinovat rozmanité, často i protichůdné zájmy v území. Územní plánování **je činností státní správy.** Tím, že všechny obce získaly kompetence orgánu územního plánování, zesílila jejich pravomoc při prosazování veřejných zájmů a to nejen v dialogu se soukromým sektorem, ale také v dialogu s orgány státní správy.

Základními nástroji územního plánování jsou **územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.**

Stavební zákon obcím udílí na jedné straně významné pravomoci a příležitosti, avšak na straně druhé jim ukládá značné povinnosti. Obec musí jako orgán územního plánování soustavně sledovat stav a využití území svého správního obvodu. Je povinna v souladu s potřebami rozvoje území v přenesené působnosti pořizovat územně plánovací dokumentaci – **územní plán obce a regulační plány**, případně územně plánovací podklady – např. **urbanistickou studii.** Schválený územní plán a regulační plány jsou závaznými podklady pro rozhodování v území. To znamená, že žádný orgán by neměl vydat rozhodnutí, které je v rozporu se schválenou územně plánovací dokumentací. Nejčastěji jsou územní plány obcí a regulační plány podkladem pro územní řízení, prováděné stavebními úřady. V případě, že není územně plánovací dokumentace zpracována, může být pro územní rozhodování použit územně plánovací podklad, který však nemá její závaznost.



Podnět k pořízení územně plánovací dokumentace může dát kdokoli. **Rozhodnutí o pořízení však přísluší zastupitelstvu obce, stejně jako její schválení na konci celého procesu.**

I když **existence schválené územně plánovací dokumentace v obci není bezpodmínečně nutná, je v řadě případů nezbytná.** Bez ní není možno koordinovat rozsáhlejší novou výstavbu, ani přestavbu obce. Územně plánovací dokumentace obce řeší nezbytné vybavení území dopravní a technickou infrastrukturou, je podkladem

pro rozhodování o použití veřejných investic, hrazených obecním rozpočtem a např. i ze státních dotací. V územně plánovací dokumentaci se vymezují veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim. Vyznačuje se v ní současně zastavěné území obce, které je důležité pro zjednodušení vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Rovněž má význam pro stanovení daně z nemovitostí. Obec musí dbát na to, aby se její území bezdůvodně a nepromyšleně nerozšiřovalo. Vymezení zastavitelného území v územně plánovací dokumentaci musí být zaměřeno na koncepčně navržené nové volné plochy, které lze převádět na stavební pozemky. Návrh zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci rovněž zjednodušuje vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Existence schválené územně plánovací dokumentace nebo alespoň urbanistické studie obce je podmínkou pro přiznání dotací z programů Ministerstva pro místní rozvoj, jako např. Program obnovy venkova i z programů jiných ministerstev (jako např. Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón Ministerstva kultury). Je možno předpokládat, že příspěvky z fondů Evropské unie na podporu rozvoje obcí budou vázány také na existenci schválené územně plánovací dokumentace.

Schválená územně plánovací dokumentace má také důležitý aspekt politický, ve smyslu občanské kontroly úředních rozhodnutí.



Nadřízeným orgánem územního plánování pro obec je do vydání a nabytí účinnosti nového kompetenčního zákona okresní úřad. Poté jím bude krajský úřad. Úkolem nadřízeného orgánu územního plánování je zejména dohled nad dodržováním všech zákonů a předpisů při procesu územního plánování obcí (např. stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o vodách, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o odpadech, zákon o památkové péči, zákon o pozemních komunikacích apod.). Nadřízený orgán také koordinuje využívání území z hlediska širších územních vztahů a posuzuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zejména s územním plánem velkého územního celku.

Náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů hradí obec. Obec může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů za jejich pořízení od právnických nebo fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů, jejichž výhradní potřebou bylo pořízení vyvoláno.

2 Druhy územně plánovací dokumentace

Územní plán obce je základním dokumentem pro usměrňování jejího rozvoje. Stanoví základní urbanistickou koncepci, řeší funkční využití ploch, jejich uspořádání, stanoví přípustné a nepřípustné podmínky využití ploch, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. Vyznačuje se v něm hranice současně zastavěného území obce. Územní plán obce vytváří podmínky pro harmonický rozvoj území, zabezpečuje soulad jednotlivých činností a přitom omezuje na přípustnou míru negativní vlivy těchto činností v území, zajišťuje předpoklady pro zlepšení kvality životního prostředí. Usměňuje využívání území tak, aby bylo zajištěno přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů. Územní plán obce se zpracovává pro celé správní území obce. Po dohodě schvalujících orgánů (zastupitelstev zainteresovaných obcí) se může zpracovat společně pro území více obcí.



Regulační plán se zpravidla zpracovává následně po územním plánu obce především pro ty části obcí, u kterých se plánuje větší výstavba nebo přestavba. Stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. Regulační plán se zpracovává pro část území obce nebo pro celé správní území obce (zpravidla malé). V případě, že pro řešené území není schválen územní plán obce, stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a vyznačí se v něm hranice současně zastavěného území obce.



Územní plán velkého územního celku se zpracovává pro území více obcí, celého okresu, případně i více okresů. Stanoví v příslušné míře podrobnosti uspořádání a limity využití řešeného území, vymezí hlavní rozvojové plochy nadmístního významu a hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability a další území speciálních zájmů. Pořizuje jej krajský úřad nebo Ministerstvo pro místní rozvoj v případě, že se jedná o územní plán zahrnující území více krajů a příslušné orgány kraje se nedohodly, který z nich bude tuto územně plánovací dokumentaci pořizovat. Je pro obec důležitý, neboť v rámci jeho zpracování může obec uplatnit zájmy a potřeby přesahující její administrativní území. Pokud území obce náleží do území řešeného tímto dokumentem, musí jej územní plán obce a regulační plány respektovat. Jestliže územní plán velkého územního celku je schválen až následně po schválení územního plánu obce, je nutno příslušný územní plán obce, resp. regulační plány, uvést s územním plánem velkého územního celku do souladu.



3 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady slouží zejména jako podklad pro zpracování a následně změny územně plánovací dokumentace a jako podklad pro územní rozhodování v případech, že není územně plánovací dokumentace zpracována. Pro účely malé obce je nevhodnější **urbanistická studie**. Může řešit část nebo celé území obce. Obsah a rozsah se stanoví v jejím zadání. Při stanovení obsahu a rozsahu urbanistické studie se přihlíží k tomu, zda se bude projednávat a poté bude následovat zadání návrhu územního plánu obce nebo regulačního plánu. Pak se vychází přiměřeně z obsahu příslušného druhu následující územně plánovací dokumentace.

Pro malou obec je pořízení územně plánovací dokumentace a jejích změn přes urbanistickou studii výhodný, neboť zkracuje dobu pořizování (smí být upuštěno od konceptu řešení) a snižuje finanční náklady.



4 Dvojitá role obce při pořízení a schválení územně plánovací dokumentace

Obec jako pořizovatel vykonává tuto činnost v přenesené působnosti. Pořízení územně plánovací dokumentace je odborně náročnou prací, která má významné právní dopady. Právní nedostatky v procesu pořizování, tj. projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace, mohou způsobit vážné problémy, které mohou v krajním případě vyústit až v prohlášení územně plánovací dokumentace za neplatnou. Proto je nutno ve všech fázích pořízení důsledně dodržovat stavební zákon a právní předpisy s ním související. Za pořízení územně plánovací dokumentace zodpovídá obecní úřad, který má následující možnosti, jak tuto odbornou činnost zajistit:

- obec požádá o zajištění pořízení územně plánovací dokumentace okresní úřad, který je povinen obci vyhovět (po vydání nového kompetenčního zákona převezmou tuto činnost obce s rozšířenou působností),

- obec zadá pořízení územně plánovací dokumentace příslušně kvalifikované právnické nebo fyzické osobě na základě smluvního vztahu; tato osoba však může poskytovat pouze odbornou pomoc a plnou právní zodpovědnost dál nese obec,

- obec zaměstná odborně způsobilou osobu, která má osvědčení o ověření zvláštní odborné způsobilosti na úseku územního plánování pro pracovníky veřejné správy (nejedná se o autorizaci České komory architektů, která se vztahuje jen na projektanty a ne na pořizovatele).

Obec jako schvalující orgán vykonává funkci samosprávy ve smyslu zákona o obcích. Schvalujícím orgánem je zastupitelstvo obce. Obec rozhoduje o pořízení územně plánovací dokumentace a schvaluje jednotlivé fáze pořizování, tj. návrh zadání, souborné stanovisko ke konceptu řešení a výsledný návrh, rozhoduje o námítkách podaných v průběhu jejich projednávání a nesouhlasích s vyřízením námitek, vymezuje závaznou část územně plánovací dokumentace. Vydává obecně závaznou vyhlášku, kterou vyhláší závaznou část schválené územně plánovací dokumentace.



5 Součinnost a spolupráce při pořizování územně plánovací dokumentace

Úspěšnost pořízení územně plánovací dokumentace je podmíněna součinností, vzájemnou informovaností a dobrými vztahy mezi všemi partnery, kteří do tohoto procesu vstupují.

Nadřízený orgán

Nadřízeným orgánem obce na úseku územního plánování je příslušný referát okresního úřadu. Po vydání nového kompetenčního zákona jím bude příslušný odbor krajského úřadu. S nadřízeným orgánem musí pořizovatel projednat návrh zadání, nadřízený orgán dává stanovisko ke konceptu řešení a vyjádření k soubornému stanovisku a posuzuje návrh územně plánovací dokumentace obce. Bez souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu nelze územní plán obce nebo regulační plán předložit zastupitelstvu obce ke schválení.

Dotčené orgány státní správy

Spolupráce pořizovatele s dotčenými orgány je nezbytná. Dotčené orgány státní správy jsou orgány státní správy, jimž zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů. Těmito zájmy jsou zejména: požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví obyvatel, ochrana přírody a krajiny, ochrana vod, ochrana ovzduší, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana kulturních památek, hospodaření s odpady apod.

Dotčené orgány státní správy vydávají stanoviska ve všech fázích procesu pořizování, tj. k návrhu zadání, konceptu řešení a návrhu

územně plánovací dokumentace. Pokud dotčené orgány státní správy uplatnily stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, musí s nimi obec dohodnout zadání, souborné stanovisko i návrh územního plánu obce nebo regulačního plánu. Postup řešení případných rozporů upravuje stavební zákon. Bez dosažení dohody s dotčenými orgány státní správy nebo nahrazení této dohody rozhodnutím o řešení rozporu nelze územní plán obce nebo regulační plán schválit.

Vlastníci pozemků a staveb

Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou územně plánovací dokumentací dotčena, mají poměrně rozsáhlé možnosti obrany těchto práv. Územní plánování řeší střet zájmů veřejných i soukromých, přičemž musí být vždy přihlíženo k dodržování zákonů a občanských práv. Vlastníci pozemků a staveb mohou podat své podněty k zadání, námítky ke konceptu řešení a připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace. Mohou vyjádřit nesouhlas s vyřízením námitek, podaných ke konceptu řešení. O námítkách a nesouhlasích rozhoduje zastupitelstvo obce. Pořizovatel musí sdělit vlastníkům rozhodnutí zastupitelstva o námítkách, v případě nevyhovění námítkám, včetně důvodů, proč jim nebylo vyhověno.

Pozemky, stavby a práva k nim lze podle územně plánovací dokumentace vyvlastnit pouze pro veřejně prospěšné stavby, které jsou vymezeny v závazné části územně plánovací dokumentace a zakresleny v samostatném výkresu. Dříve, než se přistoupí k procesu vyvlastnění, je nutno usilovat o dohodu mezi obcí a vlastníkem pozemku či stavby. Pokud k této dohodě nedojde, lze využít institutu vyvlastnění. Přitom je nezbytné důsledně postupovat podle stavebního zákona.

Veřejnost

Veřejnost se účastní celého procesu pořízení územně plánovací dokumentace. Každý může uplatnit své podněty při projednávání návrhu zadání a připomínky ke konceptu řešení i k návrhu územně plánovací dokumentace. V zájmu jejího kvalitního pořízení a projednání je žádoucí, aby byla veřejnost co nejvíce o pořizování informována (tisk, rozhlas, veřejná beseda).

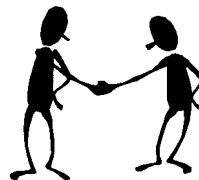
Jak občané, tak občanská sdružení a občanské iniciativy by měly být aktivně účastní ve všech fázích procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Jinak vzniká nebezpečí, že se stanou nekonstruktivními oponenty schválené územně plánovací dokumentace, budou neodůvodněně komplikovat a zdržovat realizaci záměrů, které jsou v ní obsaženy.

Projektant územně plánovací dokumentace

Projektantem územně plánovací dokumentace může být pouze fyzická nebo právnická osoba, která obdržela oprávnění k vybraným činnostem ve výstavbě ve smyslu § 46a stavebního zákona. Pro zpracování územně plánovací dokumentace je to autorizace podle zákona ČNR č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů, ve znění pozdějších předpisů.

Při výběru projektanta územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace je nutno vždy postupovat v souladu se zá-

konem o zadávání veřejných zakázek. Obec jako pořizovatel musí věnovat výběru projektanta i formulaci smlouvy na zpracování územně plánovací dokumentace náležitou pozornost. Při výběrovém řízení není možno přihlížet pouze k nabízené ceně, ale zejména k zárukám, že uchazeč je schopen dodat dílo v potřebné kvalitě a v souladu s platnými předpisy.



6 Proces pořízení územně plánovací dokumentace

Činnosti a podklady při pořizování územně plánovací dokumentace zahrnují:

Rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace

O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje zastupitelstvo obce, a to z vlastního nebo jiného podnětu.

1. fáze: příprava

Přípravné práce

Jakmile zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení územně plánovací dokumentace, zahájí pořizovatel přípravné práce. Některé části přípravných prací mohou rozhodnutí zastupitelstva i předcházet.

Přípravné práce se zabezpečují ve spolupráci pořizovatele s dotčenými obcemi, orgány státní správy a s právníckými a fyzickými osobami, které se podílejí na využití území. Zahrnují:

- zajištění mapových podkladů a vymezení řešeného území v mapových podkladech,
- shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu území (jeho možných ohrožení, např. sesuvy, haváriemi, stanovených zátopových území) a záměrech jeho využití (územně plánovací dokumentací, územně plánovací podklady, správní rozhodnutí o území, zejména platná územní rozhodnutí a podklady pořizované orgány státní správy) v rozsahu potřebném pro zpracování příslušné územně plánovací dokumentace,
- vyhodnocení uvedených podkladů a informací.

Průzkumy a rozbor

Zpracovávají se na základě přípravných prací pořizovatele. Pokud pořizovatel zajišťuje zpracování průzkumů a rozborů smluvně, je výhodné zadat zpracování potenciálnímu budoucímu projektantovi územně plánovací dokumentace, který se tak seznámí s problémy řešeného území.

Pro kvalitní zpracování územně plánovací dokumentace je nutné soustředit a vyhodnotit informace zejména z následujících oblastí:

- demografie,
- hospodářské, sociální a kulturní podmínky,
- ochrana přírody,
- ochrana kulturních památek,
- ochrana nerostných a jiných přírodních zdrojů,
- technická infrastruktura,
- doprava,
- životní prostředí,
- hospodaření s odpady,
- zvláštní zájmy (vojenské, civilní ochrany),
- stav a předpoklady rozvoje bydlení, výroby, rekreace, občanského vybavení atd.

Cílem průzkumů a rozborů je vyhodnotit současný stav a podmínky využívání území a zjistit jeho hodnoty, rozvojové tendence, problémy a střety zájmů v řešeném území. Průzkumy a rozborů jsou podkladem pro zpracování zadání a pro řešení územně plánovací dokumentace.

Průzkumy a rozborů obsahují textovou část, včetně doplňujících tabulek a grafů. Její závěr tvoří okruhy problémů k řešení. Grafická část průzkumů a rozborů obsahuje zejména výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí a dále problémový výkres, který souhrnně znázorňuje zjištěné záměry na změny v území, veřejné zájmy chráněné dotčenými orgány státní správy podle zvláštních právních předpisů, střety těchto záměrů a zájmů a nejdůležitější problémy, které by měly být řešeny.

2. fáze: zadání územně plánovací dokumentace

Zadání územně plánovací dokumentace je vstupním dokumentem do vlastního procesu jejího pořizování. Zpracování návrhu zadání je povinností pořizovatele.

Pořizovatel na základě přípravných prací, vyhodnocení dokumentů zpracovaných pro dané území, průzkumů a rozborů území navrhne hlavní cíle územně plánovací dokumentace. Návrh zadání dále obsahuje zejména pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území, stanovení podmínek rozvoje území a ochrany jeho hodnot, stanovení požadavků na obsah a rozsah územně plánovací dokumentace včetně případných požadavků na zpracování alternativ nebo variant řešení. Minimální obsah zadání je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce MMR č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech.

Návrh zadání se veřejně projednává. Místo a den jeho projednávání oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Návrh zadání musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších, ve vyhlášce uvedených místech, po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Do 15 dnů od posledního dne vystavení může každý uplatnit své podněty.

Návrh zadání zašle pořizovatel vždy jednotlivě dotčeným orgánům státní správy. Tyto orgány do 30 dnů po obdržení návrhu uplatní svá stanoviska. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Návrh zadání musí být s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě, dohodnut.

S návrhem zadání pořizovatel vždy seznámí i orgány územního plánování sousedních územních obvodů a na základě jejich požadavků je informuje o dalším průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Návrh zadání územně plánovací dokumentace musí být projednán s nadřízeným orgánem územního plánování. Pořizovatel zasílá návrh zadání, dohodnutý s dotčenými orgány státní správy, nadřízenému orgánu územního plánování, který k němu sdělí své stanovisko do 30 dnů od jeho obdržení.

Návrh zadání schvaluje zastupitelstvo obce.

3. fáze: koncept řešení územně plánovací dokumentace

Koncept řešení

Na základě schváleného zadání územně plánovací dokumentace zajistí pořizovatel zpracování konceptu řešení územně plánovací dokumentace projektantem.

Koncept řešení se projednává na veřejném jednání. Jeho součástí je odborný výklad, který zajistí pořizovatel. Místo a dobu konání veřejného jednání pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou nejméně 30 dnů předem a zajistí, aby byl v této lhůtě koncept řešení vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Dotčené orgány státní správy a nadřízený orgán územního plánování vyrozumí pořizovatel o veřejném jednání ve stejné lhůtě jednotlivě a vyzve je, aby sdělily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit své připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou konceptem řešení územního plánu obce nebo regulačního plánu dotčena, mohou podat své námítky do 30 dnů od veřejného jednání. K námítkám podaným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání konceptu řešení zpracuje pořizovatel souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu územně plánovací dokumentace. Souborné stanovisko dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě a předloží jej k vyjádření nadřízenému orgánu územního plánování. Pořizovatel předloží souborné stanovisko spolu s vyjádřením nadřízeného orgánu územního plánování ke schválení. Součástí souborného stanoviska je návrh rozhodnutí o podaných námítkách. Pořizovatel sleduje průběh prací na územně plánovací dokumentaci, zajišťuje evidenci a zápisy z jednání a rozhodnutí, ovlivňujících řešení a projednává případné rozpory.

Koncept řešení se zpracovává ve stejném rozsahu jako návrh územně plánovací dokumentace. Obsahuje vždy i návrh vymezení závazné části územně plánovací dokumentace. Minimální obsah konceptu i návrhu je uveden v příloze č. 2 k vyhlášce MMR č. 135/2001 Sb. Koncept se zpracovává v počtu vyhotovení podle potřeby operativního projednání, nejméně však ve třech vyhotoveních.

Koncept řešení je podkladem pro projednání a pro zpracování souborného stanoviska. Po dobu, kdy není pro řešené území schválena územně plánovací dokumentace, slouží po schválení souborného stanoviska koncept řešení též jako podklad pro územní řízení.

Souborné stanovisko

V návrhu souborného stanoviska se posuzuje splnění požadavků zadání a splnění požadavků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování ke konceptu řešení.

V návrhu souborného stanoviska se uvedou pokyny pro zpracování návrhu územně plánovací dokumentace.

K návrhu souborného stanoviska se vyjadřuje nadřízený orgán územního plánování, který sdělí své vyjádření pořizovateli do 30 dnů ode dne, kdy obdržel úplné podklady pro jeho zpracování. Ve svém vyjádření zhodnotí soulad se zákonem a ostatními právními předpisy, a soulad:

- regulačního plánu s územním plánem obce a s územním plánem velkého územního celku,
- územního plánu obce s územním plánem velkého územního celku,

dále pak koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Podkladem vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování je koncept řešení, včetně návrhu vymezení závazné části, vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy ke konceptu řešení s vyjádřením, jak byl s nimi návrh souborného stanoviska dohodnut, vyhodnocení námitek a návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek, vyjádření orgánů územního plánování sousedních územních obvodů, veřejná vyhláška a další doklady, kterými bylo oznámeno vyznění o projednávání konceptu řešení.

Urbanistická studie

Od zpracování konceptu řešení územního plánu obce a regulačního plánu může být na návrh pořizovatele upuštěno, jestliže bylo řešení prověřeno urbanistickou studií projednanou se všemi náležitostmi jako koncept řešení. Na základě projednané urbanistické studie se zpracovává a schvaluje návrh zadání (viz výše 2. fáze: zadání územně plánovací dokumentace).

Zadání v tomto případě musí splňovat funkce souborného stanoviska, tj. musí obsahovat pokyny pro zpracování návrhu a musí být dohodnuto s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě, musí se k němu vyjádřit nadřízený orgán územního plánování a jeho součástí musí být návrh rozhodnutí o podaných námitkách.

4. fáze: návrh územně plánovací dokumentace

Po schválení souborného stanoviska nebo po schválení zadání splňujícího funkce souborného stanoviska v případě zpracované

a projednané urbanistické studie se zpracovává návrh územně plánovací dokumentace.

Při převzetí návrhu územně plánovací dokumentace kontroluje pořizovatel zejména jeho úplnost a soulad se souborným stanoviskem a zadáním.

Návrh územně plánovací dokumentace musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších určených místech, po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí, což oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Ve lhůtě do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu může každý uplatnit své připomínky.

O vystavení návrhu vyzoomí pořizovatel písemně dotčené orgány státní správy vždy jednotlivě nejméně 15 dnů přede dnem vystavení. Tyto orgány mohou uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu své stanovisko. Návrh územně plánovací dokumentace pořizovatel dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě. Při řešení rozporů se postupuje podle stavebního zákona. Pokud dotčené orgány státní správy nesdělí své stanovisko ve výše uvedené lhůtě, vyzve je pořizovatel ke splnění této povinnosti. Pokud ani do 15 dnů po doručení výzvy neobdrží pořizovatel stanovisko dotčeného orgánu státní správy, platí, že proti návrhu územně plánovací dokumentace nemá námitek.

K návrhu územního plánu obce nebo regulačního plánu mohou vlastníci dotčených pozemků a staveb uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu námítky nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení.

Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce zprávu o projednání územně plánovací dokumentace spolu s vyhodnocením všech stanovisek a připomínek a s návrhem na rozhodnutí o námitkách a o nesouhlasech s vyřízením námitek. Zastupitelstvo obce schvaluje územně plánovací dokumentaci, vymezuje její závaznou část a rozhoduje o námitkách a nesouhlasech uplatněných vlastníky pozemků a staveb. V případech, kdy již dříve byla pro řešené území schválena územně plánovací dokumentace, ukončuje zároveň se schválením nové její platnost. Návrh územního plánu obce a regulačního plánu posuzuje před schválením nadřízený orgán územního plánování z hlediska souladu obsahu návrhu a postupu při jeho projednání se stavebním zákonem a s ostatními právními předpisy včetně prověření souladu:

- územního plánu obce s územním plánem velkého územního celku,
- regulačního plánu s územním plánem obce a s územním plánem velkého územního celku.

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k posouzení návrhu územně plánovací dokumentace se zpracovává na základě návrhu posuzované územně plánovací dokumentace včetně návrhu vymezení závazné části, vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy k návrhu s vyjádřením, jak byl návrh územně plánovací dokumentace dohodnut, vyhodnocení námitek a nesouhlasů a návrhu rozhodnutí o nich, vyhodnocení připomínek, vyjádření or-

gánů územního plánování sousedních územních obvodů, veřejné vyhlášky a dalších dokladů, kterými bylo oznámeno vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí.

Výsledek posouzení sdělí nadřízený orgán územního plánování pořizovateli do 30 dnů. V případě, že shledá nedostatky, lze územně plánovací dokumentaci schválit teprve na základě potvrzení nadřízeného orgánu územního plánování, že zjištěné nedostatky pořizovatel odstraní. Pokud nadřízený orgán nesdělí své stanovisko ve výše uvedené lhůtě, platí, že s posuzovanou dokumentací souhlasí.

Schválení územně plánovací dokumentace

Povinností schvalujícího orgánu je vymezit závaznou část územně plánovací dokumentace. Závazné jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech, vymezení územního systému ekologické stability, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav. Ostatní části řešení územně plánovací dokumentace jsou směrné. Podrobnější popis obsahu závazné části je pro jednotlivé druhy územně plánovací dokumentace uveden v § 18 vyhlášky MMR č. 135/2001 Sb.

Povinností pořizovatele je připravit podklady pro schvalování územně plánovací dokumentace.

Územní plány obcí a regulační plány pro svá území schvaluje zastupitelstvo obce.

Pořizovatel zajistí vydání obecně závazné vyhlášky obce o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace a její zaslání se schématem hlavního výkresu dotčeným orgánům státní správy.

Schválený územní plán obce či regulační plán se zpracovává nejméně ve čtyřech vyhotoveních. Ukládá se u obce, pro kterou byl pořízen, a předává se v rozsahu přílohy č. 2 vyhlášky MMR č. 135/2001 Sb. příslušnému stavebnímu úřadu, okresnímu úřadu a krajskému úřadu.

Pořizovatel v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace ukládá pro účely evidence územně plánovací činnosti dokladovou část procesu jejího pořizování. Tvoří ji zejména výsledky přípravných prací, průzkumy a rozborů, zadání, koncept řešení, souborné stanovisko, stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, stanoviska dotčených orgánů státní správy, vypořádání připomínek a námitek, návrh územně plánovací dokumentace, usnesení o schválení územně plánovací dokumentace, obecně závazný právní předpis o vyhlášení závazných částí územně plánovací dokumentace, zápisy o provedených vyhodnoceních, následně pak změny a úpravy schválené územně plánovací dokumentace.

5. fáze: změny územně plánovací dokumentace

Obec soustavně sleduje, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena. Dojde-li

ke změně těchto podmínek, pořídí změnu územně plánovací dokumentace. Přitom musí brát zřetel na využití dosud vymezeného zastavitelného území. Je povinná uvést do souladu územní plán obce s následně schváleným územním plánem velkého územního celku nebo regulační plán s následně schváleným územním plánem obce a územním plánem velkého územního celku. Do té doby nelze rozhodovat podle těch částí navazující územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s následně schválenou územně plánovací dokumentací.

Obecní zastupitelstvo schvaluje pořízení změn územně plánovací dokumentace, jejich zadání a stanoví postup při jejich pořízení. V odůvodněných případech může spojit zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn územně plánovací dokumentace. Na obsah zadání, konceptu a návrhu změn územně plánovací dokumentace stejně jako na jejich projednávání se přiměřeně vztahují pravidla uvedená výše pro její pořízení. Před schválením změn územně plánovací dokumentace si pořizovatel vždy vyžádá stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování.

Změnu závazné části územně plánovací dokumentace schvaluje zastupitelstvo obce.

O úpravě směrné části územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán, který územně plánovací dokumentaci pořídil.

Další činnosti pořizovatele

Evidence územně plánovací činnosti, obsah a způsob zpracování registračních listů

Podkladem pro evidenci územně plánovací činnosti jsou registrační listy zpracováváné a průběžně aktualizované obcí. Obsah registračních listů je uveden v přílohách č. 3 až 6 k vyhlášce MMR č. 135/2001 Sb. Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslá obec registrační listy nadřízenému orgánu územního plánování a Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno, který je pověřen evidencí ústředním orgánem územního plánování.

Archivace územně plánovací dokumentace

Obec odevzdá v jednom vyhotovení územně plánovací dokumentaci, která pozbyla platnosti, k trvalému uložení a archivování příslušnému státnímu archivu.



Název: Obec – orgán územního plánování
Zpracoval: autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje v Brně a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj
Garant: Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
Vydal: Ústav územního rozvoje
Vydání: druhé

Litografie: GRAFEX, spol. s r.o.
Tisk: GRAFEX, spol. s r.o.
Náklad: 10 000
Místo a rok vydání: Brno, 2002
Distribuce: Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno, tel.: 05-42321212, e-mail: cerna@uur.cz, http://www.uur.cz