

Územní plánování v ČR,

základní teze přednášky z 8.3. 2011

Úvod

Pokud se poprvé setkáváte s územním plánem nebo jiným dokumentem obdobného významu, je třeba vysvětlit, proč a k čemu vlastně územní plánování potřebujeme. Žijeme v malém státě uprostřed Evropy, naše země je historicky se vyvíjející území s cennými doklady historického vývoje. Na tomto území žijeme, pracujeme, využíváme jeho zdrojů, krajinného zázemí a kulturního dědictví. Vytváříme hodnoty, ekonomicky s nimi nakládáme, ale také urbanizujeme krajinné zázemí, zasahujeme do stávajících městských a venkovských struktur, znečišťujeme životní prostředí. Území na kterém žijeme, potřebujeme kultivovat a rozvíjet. Naše činnost musí být koncepční, koordinovaná a smysluplná, tak abychom nám svěřené území předali příštím generacím v co nejlepším, harmonickém stavu.

Usilujeme o udržitelný rozvoj a jeho součástí je územní plánování.

Nelze nezmínit vazbu na okolní státy s nimiž je potřebná koncepční spolupráce, zejména ve smyslu jednotných pravidel územního plánování, ale i koncepčních přístupů platných pro státy EU.

Územní plánování je polyfunkční disciplína, využívající poznatků vědních oborů, vyvíjející se postupně v závislosti na podmínkách a vytvářející podmínky pro vyvážený rozvoj území.

Územní plánování je kontinuální odborná činnost, která vyžaduje přesnou a účinnou legislativu.

Kde se můžete setkat s územním plánováním:

- při výkonu státní správy, pořizovatelsví ÚPP a ÚPD v samosprávných org. měst a obcí,
- při práci pro klienta ve firmách, v realitních kancelářích, jako developeři, podnikatelé-OSVČ při realizaci zakázek různého charakteru,
- jako občané zajímající se o rozvoj města, regionu, ČR,
- jako vlastníci pozemků a objektů, zájemci o koupi parcel, bytů a dalších staveb.

Z těchto důvodů je třeba s dokumenty ÚP pracovat, orientovat se v nich.

Územní plánování je v ČR legislativně zajištěno zákonem

č. 138/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/ v platném znění.

Tento zákon upravuje a posouvá roli územního plánování směrem k potřebě zajištění udržitelného rozvoje území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský vývoj a soudržnost společenství jeho obyvatel v rozsahu neohrožujícím podmínky života příštích generací.

Úkolem územního plánování je také soustavným a komplexním řešením účelného funkčního využití a prostorového uspořádání území docílit obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů, které jsou uplatňovány při rozvoji území.

Územní plánování chrání ve veřejném zájmu přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a jeho urbanistické, architektonické a archeologické dědictví. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje potřebnou ochranu nezastavěného a nezastavitelného území.

Z úvodního komentáře ke stavebnímu zákonu vyplývají určitá zjednodušení legislativních procesů, zejména:

- urychlení a zjednodušení územně plánovacích procesů jako přípravy pro budoucí investice a rozvoj území, při účinné ochraně území;
- urychlení a zjednodušení územního a stavebního řízení a větší efektivitu dohledu nad prováděním staveb;
- snazší dostupnost výkonu veřejné správy;
- zjednodušení vztahů mezi stavebními úřady a dotčenými správními orgány. Stavební zákon by tedy měl být jednodušší, pružnější, rychlejší a účinnější.

Prováděcí vyhlášky k zákonu:

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Zákon ve věcech územního plánování upravuje cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, pořizování a uplatňování nástrojů územního plánování, rozhodování v území, vyhodnocování vlivů na podmínky udržitelného rozvoje a podmínky pro sloučení postupů při posuzování vlivu záměrů na životní prostředí, podmínky pro přípravu veřejné infrastruktury v rámci územního plánování, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

Základní pojmy:

Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,

Veřejnou infrastrukturou - pozemky, stavby, zařízení a to:

- dopravní infrastruktura, např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
- technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, produktovody;
- občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšnou stavbou - stavba určená pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

Veřejně prospěšné opatření - opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení území a rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci

Územně plánovací dokumentací se rozumí:

- zásady územního rozvoje;
- územní plán;
- regulační plán.

Pořizovatelem se rozumí příslušný obecní úřad.

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad omezí dobu jejího trvání.

Další používané pojmy jsou obsahem § 2 zákona.

Výkon veřejné správy

Veřejná správa v součinnosti s dalšími orgány státní správy a dotčenými orgány státní správy vykovává, metodicky řídí a zajišťuje ochranu veřejných zájmů ve věcech územního plánování a stavebního řádu. Orgány územního plánování a stavební úřady jsou při své činnosti povinny využívat zjednodušené postupy tak, aby procesy spojené s výkonem činností byly operativní, nezatěžovaly žadatele a nepoškozovaly zájmy dotčených osob a dotčených orgánů.

Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány státní správy. Dotčeným orgánům byla zvláštními správními předpisy svěřena ochrana veřejných zájmů v řízeních probíhajících podle stavebního zákona. Chráněnými zájmy jsou zejména:

- ochrana ŽP, přírody a krajiny, ochrana památek a kulturních hodnot,
- ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana lesního půdního fondu a ložisek nerostných surovin,
- ochrana veřejného zdraví, hygiena a bezpečnost práce,
- dopravní a technická infrastruktura, ochrana zdrojů TI,
- jaderná bezpečnost, požární ochrana, CO, obrana státu,
- další zájmy, které je třeba zdůvodněně chránit.

Dotčené orgány vydávají pro potřeby správních řízení závazná stanoviska, která jsou závazným podkladem pro postupy podle stavebního zákona a jsou také závazným podkladem pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy vydávaná podle stavebního zákona.

Dotčené orgány jsou vázány svým předchozím stanoviskem, nebo závazným stanoviskem a mohou je měnit pouze na základě nových zjištění a skutečností, které nemohly být uplatněny dříve.

Působnost ve věcech územního plánování

Působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona vykonávají orgány:

obcí a krajů, ministerstvo a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.

Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.

Obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce a orgány kraje zajišťují tuto činnost na území kraje a mohou do kompetencí obcí zasahovat v záležitostech nadmístního významu a v součinnosti s obcemi.

Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Orgány obce

Základní jednotkou pro potřeby územního plánování jsou **obecní úřady obce s rozšířenou působností**, které **pořizují v přenesené působnosti územně plánovací podklady a územně**

plánovací dokumentaci pro území obce a na žádost i pro obce ve svém správním obvodu.
Další kompetence jsou uvedeny v § 5 zákona.

Dalšími orgány obce jsou:

Obecní úřad

Stavební úřad

Zastupitelstvo obce

Rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního a regulačního plánu, schvaluje ve své působnosti zadání, vydává v samostatné působnosti územní plán a regulační plán.

Rada obce

Orgány kraje

Krajský úřad vykonává řadu činností, které v oblasti územního plánování vyplývají z jeho kompetencí. Krajský úřad v přenesené působnosti pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu. Je dotčeným orgánem v územním řízení a v řízení podle zvláštních právních předpisů, které se týkají více správních obvodů s rozšířenou působností, je dotčeným orgánem v územním řízení o záměrech, které vyžadují posouzení vlivu na ŽP.

Další činnosti jsou uvedeny v § 7 zákona.

Další orgány kraje jsou:

Zastupitelstvo kraje

Rada kraje

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území

Může být zřízena jako zvláštní orgán pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností. **Úkolem rady je projednávat územně analytické podklady pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností a provádět vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území.**

Ministerstvo obrany

kompetentní v otázkách územního plánování pro území vojenských újezdů. Vydává územní plán a regulační plán, projednává územně analytické podklady a územní studie, podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

Ministerstvo

Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování. Mezi jeho hlavní činnosti patří výkon státního dozoru ve věcech územního plánování, vést evidenci územně plánovací činnosti. Pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné ÚPP.

Ministerstvo je metodickou základnou pro územní plánování, urbanismus, architekturu a stavebnictví, vytváří podmínky pro uplatňování nových poznatků oboru.

Cíle a úkoly územního plánování:

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé ŽP, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území. Územní plánování rozvíjí a chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

V nezastavěném území je úkolem:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky v území

- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních předpisů
- uplatňovat poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče

Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území; jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

Územně plánovací informace

Dle §21 zákona může krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytnout jako předběžné informace **územně plánovací informace** o

- podmínkách využívání a změn využití, zejména na základě ÚPP a ÚPD,
- podmínkách vydání RP, ÚR, včetně seznamu dotčených orgánů,
- podmínkách vydání územního souhlasu v případě možnosti nahradit ÚR
- podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího ÚR a ÚS

Nástroje územního plánování:

Územně plánovací podklady

Územně analytické podklady

ÚAP obsahují zjištění a vyhodnocení stavu území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů /limity využití území/ nebo vyplývajících z vlastností území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatelem územně analytických podkladů je úřad územního plánování pro svůj správní obvod. Rozsah ÚAP je stanoven v rozsahu a podrobnostech nezbytných pro pořízení územních a regulačních plánů.

ÚAP projednává Rada obcí pro udržitelný rozvoj, která se zřizuje jako zvláštní orgán obce s rozšířenou působností pro obvod působnosti této obce. Předsedou rady je starosta obce, který vydává její jednací řád. Dalšími členy jsou starostové obcí ve správním obvodu a k jednání je přizván zástupce kraje.

Územně analytické podklady se průběžně aktualizují a každé dva roky aktualizují úplně.

Územní studie

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, vyplývajících z potřeby rozvoje území.

Územní studie ověřuje požadavky na ochranu hodnot území, na jeho rozvoj a na změny v území, na ochranu a řešení zásahů do krajiny.

Pořizuje se v případech, kdy je to uloženo v územně plánovací dokumentaci, v vlastního nebo jiného podnětu. Účel a rozsah ÚS je stanoven v zadání ÚS. Zpracovává se ve variantách, které je třeba posoudit, prověřit nejlepší možné řešení. Po projednání může ÚS sloužit jako podklad pro aktualizaci a změnu územně plánovací dokumentace.

Politika územního rozvoje

/nový strategický nástroj územního plánování na celostátní úrovni – v zásadě náhrada za územní prognózu/

Politika územního rozvoje je vysoce koncepční, strategický a koordinační materiál, který konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Je pořizován ministerstvem pro celé území ČR a schvaluje ho vláda. Je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vlivů na ŽP.

Materiál **“Politika územního rozvoje ČR“** byl zpracován ÚÚR Brno v roce 2008.

Jeho obsahem jsou tyto hlavní kapitoly:

- Úvod – účel dokumentu a vazba Politiky územního rozvoje na mezinárodní dokumenty, sousední státy a mezinárodní smlouvy. Vztah Politiky územního rozvoje ČR k jiným nástrojům rozvoje
- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území /účel a návrh/
- Rozvojové oblasti a rozvojové osy
- Specifické oblasti
- Koridory a plochy dopravy
- Koridory a plochy technické infrastruktury
- výklad pojmů
- Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí

Grafická schémata:

- Rozvojové oblasti a rozvojové osy
- Specifické oblasti
- Transevropské multimodální koridory
- Železniční doprava
- Silniční doprava
- Vodní a letecká doprava
- Energetika
- Plynárenství
- Dálkovody

Elaborát pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvy a dalšími ústředními správními úřady a kraji. MŽP stanoví požadavky na vyhodnocení vlivů na ŽP.

Ke schválení PÚR předkládá ministerstvo vládě návrh PÚR po projednání se zástupci ministerstev, jiných správních úřadů a krajů, obsahující vyhodnocení stanovisek a výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a ŽP a další náležitosti dle § 34 zákona č.183/2006 Sb.

Aktualizace každé 4 roky zprávou o uplatňování politiky územního rozvoje.

Územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje

Jsou nástrojem územního plánování pro krajské územní samosprávy, který má významnou funkci v propojení rozvojových dokumentů jednotlivých obcí ve směru k celostátní úrovni.

Stanoví základní požadavky na koncepční rozvoj kraje, vymezí plochy a koridory nadmístního významu, plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a plochy územních rezerv.

Součástí zásad je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na ŽP.

Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a **vydávají se formou opatření obecné povahy dle správního řádu.**

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územní plán

Územní plán stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, funkčního a prostorového uspořádání a koncepci veřejné, dopravní a technické infrastruktury.

Vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy a plochy určené ke změně stávající zástavby, obnově nebo opětovnému využití. Dále plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch.

Pořizuje pro celé katastrální území obce a je závazným dokumentem pro rozhodování v území a pro zpracování regulačních plánů.

ÚP zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a PÚR.

O pořízení ÚP rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu, na návrh veřejné správy nebo na návrh občana, případně vlastníka pozemku na území obce.

Pořizovatelem je obecní úřad obce s rozšířenou působností /úřad územního plánování/ v přenesené působnosti. Postup zpracování a obsah ÚP stanovuje vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ÚP se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu a je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území a pro vydávání územního rozhodnutí.

Regulační plán

Stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro jejich prostorové uspořádání, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků a umístění staveb, prostorové uspořádání staveb, veřejné infrastruktury. Vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změnou proti platné právní úpravě je zejména to, že **regulační plán nahrazuje územní řízení ve věci vymezení pozemků a stanovení jejich funkčního využití a stanovení podmínek staveb veřejné infrastruktury a opatření ve veřejném zájmu.**

Regulační plán bude pořizován ve vybraných lokalitách jako **skupinové územní rozhodnutí.**

Územní rozhodnutí

Umístování staveb, rozhodování o využití území a ochraně důležitých zájmů je možné jen na základě územního rozhodnutí, kterým je:

- **rozhodnutí o umístění stavby**, podle kterého je možno v území umisťovat stavby, provádět jejich změny
- **rozhodnutí o změně využití území**
- **rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území**
- **rozhodnutí o dělení a scelování pozemků** slouží k možnosti účelného a hospodárneho využití území
- **rozhodnutí o ochranném pásmu**

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro přípravu a realizaci záměru.

Zahájení územního řízení, průběh a vydání územního rozhodnutí je v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí.

Stavební úřad může v v případech stanovených zákonem rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území a o dělení a scelování pozemků rozhodnout ve **zjednodušeném územním řízení**.

Územní souhlas

Představuje souhlas příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území, v případech vymezených zákonem. Pokud je územní souhlas vydán, nevede se územní řízení.

Územní souhlas postačí v případech uvedených v zákoně.

Územní opatření

Územní opatření je taktéž novým nástrojem územního plánování, novým pojmem, který stavební zákona zavádí. Je to nástroj, který z důvodu veřejného zájmu a s časově omezenou platností, upravuje poměry v území:

- územní opatření o stavební uzávěře
- územní opatření o asanaci území

Úprava vztahů v území

- předkupní právo
- náhrady za změnu v území

Shrnutí poznatků, závěr

1. Území, které využíváme a jehož rozvoj vytváříme, se rozvíjí koncepčně a koordinovaně na základě pravidel, která vycházejí ze zásad prostorového plánování, jehož součástí je i územní plánování.
2. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je legislativním základem tohoto procesu. Pomocí nástrojů územního plánování usměrňuje a reguluje rozvoj území.
3. Technická infrastruktura potřebuje ke svému racionálnímu rozvoji určitou koncepci. Z hlediska veřejné správy je tvorba a realizace této koncepce součástí územního plánování.
4. Těžiště této činnosti spočívá na krajích, městech a obcích. Za vhodných podmínek může být pro obce ekonomickým přínosem.

Součástí přednášky byly vybrané ukázky nástrojů územního plánování.

Literatura k tématu:

- V textu uvedená legislativa,
- *Občan a územní plánování*, ÚUR Brno, dostupné na <http://www.uur.cz>
- Maier K., Čtyřoký J., Vorel J., Franke D., *Územní plánování a udržitelný rozvoj*, 1. vyd. Praha, ABF- nakladatelství ARCH, 2008, 127 s., ISBN 978-80-86905-47-1.

Zpracováno pro výuku ETIN a EKBY
Lea Vojtová, MU ESF, KRES