

# Územní plánování

## metoda a proces, legislativa, postup zpracování, pořizování, schvalování, závaznost ÚPD

Pro ty, kteří stojí poprvé před územním plánem nebo jiným dokumentem obdobného významu, je třeba vysvětlení, 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.

Říká se tomu trvale 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.

Legislativní základ - /Zákon č.50/1976 o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/ ve znění pozdějších předpisů a vyhl. 135/2001 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

Obsah:

1. Cíle a úkoly územního plánování
2. Nástroje územního plánování  
Územně plánovací podklady
  - urbanistická studie
  - územní generel
  - územní prognóza
  - územně technické podkladyÚzemně plánovací dokumentace
  - územní plán velkého územního celku
  - územní plán obce
  - regulační plán
3. Postup zpracování územně plánovací dokumentace
4. Orgány územního plánování
5. Pořizování územně plánovací dokumentace
6. Schvalování, závaznost a změny územně plánovací dokumentace
7. Protipovodňová ochrana v územně plánovací dokumentaci
8. Praktické poznatky ze zpracování a projednání ÚPN O.
9. Poznatky z návrhu nové právní úpravy stavebního zákona, týkající se oblasti územního plánování

## Cíle a úkoly územního plánování

Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody, ovzduší.

## Úkoly územního plánování:

/dle zákona č. 50 /1976 o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/ ve znění pozdějších předpisů a vyhl. 135/2001 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci/

- stanoví limity využití území;
- reguluje funkční a prostorové uspořádání území;
- určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití;
- vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti klidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem;
- určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby, nebo více stavebníků;
- posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití;
- řeší umístění staveb. Stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci;
- navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj;

- vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území;
- navrhuje pořadí výstavby a využití území
- navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území;
- vymezuje území dotčená požadavky ochrany obyvatelstva.

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

### Uspořádání území

Obsah územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace se stanoví způsobem, který umožní navrhnout využití vymezených území, ploch a pozemků a jejich vzájemné uspořádání a vazby v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Účelem návrhu tohoto členění a volby jeho podrobností je zejména vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, za předpokladu omezení negativních vlivů na přípustnou míru, zajistit zlepšování kvality životního prostředí, umožňovat pouze přiměřené využívání obnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů.

## Funkční využití území

Základními funkcemi v území jsou:

- a. bydlení
  - v bytových domech
  - v rodinných domech
  - jiné druhy
- b. pracovní aktivity - výroba a technická vybavenost
  - průmyslová výroba, řemesla a služby
  - zemědělská výroba
  - výrobní služby
- c. sport a rekreace
  - zařízení distribuce, stravování
  - kulturní zařízení
  - školská zařízení
- d. plochy smíšené - bydlení, obchod, služby /jádrové plochy/
- e. plochy specifické - armáda, věda a výzkum, výstavní plochy
- f. zeleň - sídelní, krajinná, lesní půdní fond, produkční, ochranná, zvláštního určení
- g. zemědělský půdní fond
- h. vodní toky a plochy
- i. dopravní a technická infrastruktura

## Limity využití území

jsou jednak omezující faktory, vyplývající z obecně závazných předpisů a vyhlášek, které jsou pro řešení závazné a musí být respektovány. Dále jsou to opatření vyplývající z navrženého řešení, které projednáním návrhu a zakotvením do závazné části územně plánovací dokumentace nabývají platnosti limitu – závazného regulativu.

### Příklady nejčastějších limitů:

- limity zakazující nebo omezující činnosti, které mohou vyvolat znečištění životního prostředí
- ochrana území nebo objektu před nežádoucími vlivy okolního prostředí, omezení nežádoucích vlivů v území na určitou limitní hodnotu
- omezení nežádoucích vlivů vyplývajících z estetické nebo architektonické úrovně lokality /limit výšky, počtu podlaží, zachování horizontu/
- limitem je možno chránit území vyhrazená pro efektivní ekonomické činnosti
- limitem je možné chránit zdroje vody, nerostných surovin, zemědělský půdní fond
- limitem je možné stanovit maximální míru využití území, cenu pozemků
- limity pomáhají vytvářet a chránit standard využití a uspořádání území ve smyslu co nejvyšší úrovně prostorového komfortu pro obyvatele a jejich aktivity.

***Správné sestavení vhodných limitů pro územně plánovací dokumentaci konkrétního území vyžaduje podrobnou znalost území, jeho vnějších vazeb a správné posouzení možností budoucího využití, včetně rozvojových předpokladů.***

### Druhy limitů využití území:

Základní třídění vychází z potřeby využití území /objektu/ a z limitovaného jevu. Třídění druhů limitů je možné z více hledisek, například:

- podle funkčních složek /bydlení, rekreace, výroba/
- podle oborů kterých se týkají /ekologie, ekonomie, estetika, památková péče/,
- podle doby platnosti /s trvalou nebo omezenou platností/
- podle rozsahu závaznosti /limity s místní, regionální, celostátní účinností/
- podle limitovaného procesu / limity omezující provoz, výstavbu,/
- podle stupně závaznosti /limity zásadně nepřekročitelné, limity podmíněně překročitelné/

## Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady slouží především pro zpracování nebo změnu územně plánovací dokumentace a není-li tato dokumentace zpracována, pro územní rozhodování a pro sledování vývoje a vyhodnocování stavu a možností rozvoje území.

### Územně plánovací podklady jsou:

- **urbanistická studie**
- **územní generel**
- **územní prognóza**
- **územně technické podklady**

#### Urbanistická studie

řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Zpracovává se obvykle pro ucelené území s ohledem na jeho využití za účelem získání variantních řešení pro zvolení optimální varianty.

Obsah a rozsah studie, počet variant řešení se stanoví v zadání studie. Má-li být studie využita při pořizování územního plánu obce, vychází se při stanovení jejího obsahu přiměřeně z obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

#### Územní generel

se zpracovává v případě, že je účelné ověřit samostatně funkci některé složky osídlení a krajiny mající podstatný vliv na využití území.

Například:

- generel bydlení
- generel výroby
- generel dopravy
- generel specifických funkcí
- generel zeleně

pořizuje se v potřebném rozsahu například před zpracováním nového územního plánu

## Územní prognóza

slouží k prověření možností dlouhodobého rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu životního prostředí území, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území.

Zpracovává se pro více obcí, nebo okresů, případně pro území kraje, nebo statutárních měst.

Obsah a rozsah územní prognózy se stanoví v jejím zadání. V podstatě se jedná o koncepční rozvojový dokument, postihující v textové a výkresové části zejména:

- vzájemné vazby a základní podmínky vývoje území, ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot
- rozvojové předpoklady a podmínky vývoje území,
- návrh rozvoje sídelní struktury,
- návrh uspořádání území a významných ploch nadmístního významu,
- limity využití území nadmístního významu
- návrh dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu
- vymezené plochy pro dobývání ložisek nerostů
- návrh regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability
- vymezení koridorů veřejně prospěšných staveb
- vyhodnocení rozvojových
- návrh řešení požadavků civilní ochrany
- návrh regulativů struktury osídlení

Má-li být územní prognóza využita při pořizování územního plánu velkého územního celku, vychází se při stanovení jejího rozsahu přiměřeně z obsahu územního plánu VÚC.

## Územně technické podklady

jsou účelově zaměřené a soustavně doplňované soubory údajů charakterizující stav a podmínky území. Obsahují informace o stavu, možnostech a limitech využití území a jiných závazných omezeních vyplývajících z právních předpisů, schválené územně plánovací dokumentace a platných správních rozhodnutí.

## Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentaci tvoří:

- územní plán velkého územního celku
- územní plán obce
- regulační plán

### Územní plán velkého územního celku

stanoví uspořádání a limity řešeného území, vymezí významné rozvojové plochy, hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability a další území specifických zájmů. Územní plán velkého územního celku se zpracovává pro vymezené území více obcí, popřípadě okresů.

Obsahem územního plánu VÚC je zejména:

- základní podmínky vývoje území a ochrany jeho přírodních, civilizačních a kulturních hodnot
- návrh rozvoje sídelní struktury a zhodnocení rozvojových předpokladů jednotlivých obcí
- návrh uspořádání území, vymezení významných rozvojových ploch nadmístního významu a případně území speciálních zájmů
- limity využití území nadmístního významu, včetně stanovených záplavových území
- návrh dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu
- návrh regionálního a nadregionálního ÚSES
- vymezení koridorů veřejně prospěšných staveb
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení /zejména ekonomických, sociálních kulturních a územně technických/ a dále vyhodnocení jeho vlivů na ŽP

Elaborát obsahuje závaznou část ve formě regulativů.

Výkresová část se zpracovává v měř. 1 : 50 000, 1 : 25 000, 1 : 10 000



## Územní plán obce

stanoví urbanistickou koncepci řeší přípustné, nepřípustné případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce se vyznačí hranice současně zastavěného území obce.

Územní plán obce se zpracovává pro celé území obce nebo po dohodě schvalujících orgánů pro více obcí. Může být také zpracován pro vymezenou část území hlavního města Prahy a územně členěných statutárních měst.

Cílem řešení územního plánu obce je:

- navrhnout koncepci rozvoje obce v intencích trvale udržitelného rozvoje, tj. že současný rozvoj nebude na úkor potřeb budoucích generací
- vymezit plochy pro rozvoj a prosperitu obce, s ohledem na identitu, kulturní hodnoty a nové společenské podmínky
- stanovit optimální využití jednotlivých funkčních ploch včetně příslušných regulativů zástavby
- zhodnotit podmínky životního a přírodního prostředí, navrhnout lokální systém ekologické stability
- řešit koncepci a systém vybavení obce dopravní a technickou infrastrukturou v závislosti na koncepci rozvoje obce
- stanovení limitů využití území včetně záplavových území
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- rozlišit zastavitelné plochy /stavební/ a tzv. volné plochy /nestavební/

Elaborát obsahuje závaznou část ve formě regulativů.

Používaná měřítko výkresové části:

1 : 5 000, případně podrobnější, nebo 1 : 10 000

## Funkční využití ploch zahrnuje:

V současně zastavěném a zastavitelném území obce:

- plochy bydlení
- plochy veřejné vybavenosti
- plochy pracovních aktivit
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturu ve volném /nezastavěném území/
- krajinné zóny s převažující produkční funkcí
- krajinné zóny s převažující přírodní funkcí
- plochy individuální rekreace /zahrádkářské a chatové oblasti/
- vodní plochy

## Regulační plán

stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. V případě že není pro řešené území schválen územní plán obce, stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a vyznačí hranice současně zastavěného území. Regulační plán se zpracovává pro část území obce nebo pro celé území obce s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami.

Obsah a rozsah regulačního plánu stanovuje v zadání

## Regulační plán obsahuje zejména:

- vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce
- návrh urbanistické koncepce
- regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení /například uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost a využití podzemí, prvky územního systému ekologické stability/ a další podmínky pro umístění staveb
- limity využití území včetně stanovených záplavových území
- návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady
- vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa dle zvláštních předpisů

Elaborát obsahuje závaznou část ve formě regulativů. Používaná měřítko výkresové části: 1 : 1 000, 1: 500

## Územní řízení

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

- **rozhodnutí o umístění stavby,**
- **rozhodnutí o využití území,**
- **rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu,**
- **rozhodnutí o stavební uzávěře,**
- **rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.**

Územní rozhodnutí nevyžadují:

- stavební úpravy a udržovací práce,
- drobné stavby,
- stavby umístované v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- informační, reklamní a propagační zařízení,
- dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím.

Územní řízení může být v některých případech sloučeno se stavebním řízením.

K územnímu řízení je příslušný stavební úřad.

Podkladem pro vydání územního rozhodnutí je územně plánovací dokumentace, není-li zpracována, mohou postačovat např. územně plánovací podklady, zejména US.

Průběh územního řízení, podklady pro zahájení, účastníci územního řízení - jsou obsahem stavebního zákona a vyhl. č.132/1998 Sb., kterou se provádí některá ustanovení stavebního zákona.

V územním rozhodnutí vymezí stavební úřad území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky k ochraně veřejných zájmů v území.

## Orgány územního plánování

Orgány územního plánování jsou:

- **obce,**
- **kraje,**
- **Ministerstvo pro místní rozvoj**
- **Ministerstvo obrany**

**Obec** pořizuje v přenesené působnosti územní plán obce, regulační plány a územně plánovací podklady.

**Obecní úřad obce s rozšířenou působností** pořizuje na žádost obce územní plán obce, regulační plán a územně plánovací podklady.

### **Krajský úřad**

- vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro obce.
- pořizuje územní plány velkých územních celků,
- pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost

### **Ministerstvo pro místní rozvoj**

- pořizuje územní plány velkých územních celků, kterých si schválení vyžádá vláda
- pořizuje územní plány VÚC zahrnujících území více krajů v případě, že se příslušné kraje nedohodnou který z nich bude tuto územně plánovací dokumentaci pořizovat
- pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost
- vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro hlavní město Prahu a pro kraje

**Ministerstvo obrany** pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů.

## Pořizování územně plánovací dokumentace

Orgány územního plánování jsou povinny pořizovat územně plánovací dokumentaci v souladu s potřebami rozvoje území.

O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje z vlastního nebo jiného podnětu ten orgán, který je příslušný k jejímu schválení.

Náklady na pořízení

Náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů hradí orgán územního plánování, který je pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány.

Orgán územního plánování však může požadovat částečnou nebo plnou úhradu nákladů od fyzických osob nebo právnických osob, jejichž výhradní potřebou bylo pořízení vyvoláno.

## Schvalování, závaznost a změny územně plánovací dokumentace

### **Schvalování územně plánovací dokumentace**

Územní plány velkých územních celků pro svá území schvaluje kraj.

Územní plány obcí a regulační plány pro svá území schvaluje obec.

Územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů schvaluje ministerstvo obrany.

Vláda schvaluje územní plány velkých územních celků zahrnující území více krajů.

Vláda si může vyhradit schválení územně plánovací dokumentace kompetenci Ministerstva obrany.

## Postup zpracování – viz příloha

## Závaznost územně plánovací dokumentace.

Územně plánovací dokumentace obsahuje **závazné a směrné části řešení**. Závazná část územně plánovací dokumentace je vyjádřena ve formě regulativů, obsahujících závazná pravidla, která omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Závazná část územně plánovací dokumentace obsahuje zejména :

a) u územního plánu velkého územního celku

hlavní koridory a plochy umožňující umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limity využití území nadmístního významu, vymezení koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby,

b) u územního plánu obce

urbanistickou koncepci, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, plochy přípustné pro těžbu nerostů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav,

c) u regulačního plánu

vymezení zastavitelného území, jednotlivých stavebních pozemků, jejich využití, umístění staveb, omezení změn v jejich užívání, přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení, prvky územního systému ekologické stability, pozemky přípustné pro těžbu nerostů, pokud těžba přichází v úvahu, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výška a objemy zástavby, ukazatele využití území, řešení dopravy a technického vybavení), limity využití území a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav.

*/Vyhláška MMR č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci/*

Ostatní části řešení jsou směrné.

## **Změny územně plánovací dokumentace**

V průběhu vývoje a změn v území jsou časté změny územně plánovací dokumentace. Například Územní plán města Brna registroval za 10 let 1 000 žádostí o změnu územního plánu. K pořízení změny územního plánu je kompetentní příslušný orgán územního plánování. Změny podléhají pořizovacímu a schvalovacímu procesu, který je obdobný s procesem pořízení územního plánu.

# Poznatky z návrhu nového stavebního zákona, týkající se oblasti územního plánování

/schválen usnesením vlády ČR ze dne 25. května 2005 č. 609/

Předmět úpravy

Zákon ve věcech územního plánování upravuje zejména 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, směnu pozemků pro účely územního plánování, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

Používané pojmy:

**Trvale udržitelný rozvoj** - vyvážený vztah požadavků na kvalitní životní prostředí, sociálních požadavků a požadavků na hospodářský rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace aniž jsou ohroženy podmínky života generací budoucích,

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

**Limity využití území** - omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů nebo stanovené na základě právních předpisů,

**Veřejnou infrastrukturou** - stavby, zařízení a pozemky sloužící obecnému užívání; jsou to

- dopravní infrastruktura (např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a 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 a telekomunikační vedení, produktovody),
- občanská infrastruktura (např. stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a související zařízení),
- veřejné prostranství,

**Veřejně prospěšnou stavbou** - stavba určená pro veřejnou infrastrukturu anebo pro ochranu životního prostředí, která je určena pro rozvoj nebo ochranu území obce, kraje nebo státu a je takto označena ve schválené územně plánovací dokumentaci,



**Opatřením ve veřejném zájmu** - opatření nestavební povahy, které je takto označeno ve schválené územně plánovací dokumentaci a je určeno k tvorbě a ochraně hodnot území a životního prostředí (např. snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování jeho retenčních schopností a ekologické stability, založení parků a ploch veřejné zeleně), k ochraně kulturního a archeologického dědictví,

### **Působnost ve věcech územního plánování:**

Orgány obce: Obecní úřad, Stavební úřad, Zastupitelstvo obce, Rada obce

Orgány kraje: Krajský úřad, Zastupitelstvo kraje, Rada kraje

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území

Ministerstvo obrany

Ministerstvo

Vojenské a stavební úřady

### **Změna kompetencí obecních úřadů:**

týká se pořizovatelství územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace. Obce s rozšířenou působností pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii pro obec s rozšířenou působností nebo na žádost obce ve svém správním obvodu, jejíž obecní úřad nebyl určen pro výkon činnosti pořizovatele.

### **Cíle a úkoly územního plánování:**

vytvářet předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj 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.

Úkolem je:

- zjišťovat a posuzovat stav území
- stanovovat koncepci, urbanistické, architektonické a estetické předpoklady
- 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 evropskou lokalitu nebo ptačí oblast.

## Nástroje územního plánování:

### 1. Územně plánovací podklady

- **územně analytické podklady**

/náhrada za územně technické 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 vlastnosti 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 obvod určené působnosti. 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.

- **územní studie**

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

## 2. **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 trvale udržitelný rozvoj území a vlivů na ŽP.**

Materiál “**Politika územního rozvoje ČR**“ byl zpracován ÚÚR Brno v roce 2006. 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

Schémata:

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

### 3. Územně plánovací dokumentace

- **zásady územního rozvoje** /snad náhrada za ÚPN VÚC/

**Jsou koncepčně novým nástrojem územního plánování 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 trvale udržitelný rozvoj území a na ŽP.

- **územní plán**

stejně jako dosud se pořizuje dosud se pořizuje pro celé katastrální území obce a je závazným dokumentem pro rozhodování v území a pro zpracování regulačních plánů.

- **regulační plán**

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 jako **skupinové územní rozhodnutí**.

### 4. Územní rozhodnutí

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

- rozhodnutí o umístění stavby
- rozhodnutí o změně využití území
- rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků
- rozhodnutí o ochranném pásmu

#### Územní souhlas – nový pojem

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 opatření

územní opatření je takéž novým nástrojem územního plánování, novým pojmem, který návrh stavebního 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

- rozhodnutí o výměně pozemku
- předkupní právo
- náhrady za změnu v území /od roku 2011/

# Příloha I. Proces přípravy a pořizování ÚPD obce

/Dle dosud platné legislativy/

## Jednotlivé fáze

- 1. fáze PŘÍPRAVNÉ PRÁCE
- 2. fáze ZADÁNÍ
- 3. fáze KONCEPT
- 4. fáze NÁVRH

## 1.fáze PŘÍPRAVNÉ PRÁCE , PRŮZKUMY A ROZBORY

**spolupráce pořizovatele při přípravných pracích s dotčenými obcemi, kraji, orgány státní správy a s právníky a fyzickými osobami, které se podílejí na využití území**

- vymezení řešeného území v mapových podkladech
- shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu území a záměrech jeho využití
- vyhodnocení získaných podkladů a informací

**zpracování průzkumů a rozborů**

- zjištění a vyhodnocení současného stavu a podmínek využívání území, hodnot území, rozvoj. tendencí, problémů a střetů zájmů
- stanovení okruhů problémů k řešení
- výkres limitů využití a problémový výkres

## 2.fáze ZADÁNÍ

**zpracování zadání (povinný) rozsah včetně výkresů limitů**

- návrh hlavních cílů ÚPD a požadavků pro její vypracování
- pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- stanovení podmínek rozvoje území a ochrany jeho hodnot
- stanovení požadavků na obsah a rozsah ÚPD (včetně případných požadavků na zpracování alternativ nebo variant řešení)

**projednávání zadání**

- veřejná vyhláška o vystavení návrhu zadání a místu a dni projednávání
- vystavení návrhu zadání k nahlédnutí – 30 dnů
- zaslání návrhu zadání DOSS, obcím jako orgánům ÚP sousedních úz. obvodů jednotlivě
- veřejné projednání
- podněty občanů a organizací do 15 dnů od posled. dne vystavení
- stanoviska DOSS do 30 dnů po obdržení návrhu
- dohodnutí s DOSS, které uplatnily stanoviska ve lhůtě
- stanovisko nadřízeného orgánu ÚP
- **schválení zadání**
- schválení zastupitelstvem obce

## 3. fáze KONCEPT

**sledování průběhu zpracování ÚPD a spolupráce se zpracovatelem  
projednávání konceptu**

- veřejná vyhláška 30 dnů před veřejných projednáním
- vystavení konceptu k nahlédnutí
- vyrozumění DOSS, obcí jako org. ÚP a nadřiz. org. ÚP jednotlivě
- připomínky občanů a organizací
- stanoviska DOSS a námítky vlastníků do 30 dnů po jednání
- **stanovisko nadřízeného orgánu ÚP jako DOSS**

## **návrh souborného stanoviska s pokyny pro dokončení návrhu ÚPD**

- **dohodnutí souborného stanoviska s DOSS**
- **vyjádření nadřízeného orgánu ÚP**

## **schválení souborného stanoviska**

- návrh rozhodnutí o podaných námitkách
- schválení zastupitelstvem obce
- sdělení obcím a vlastníkům, jak bylo s jejich námitkami naloženo (do 30 dnů po schválení)

## **4. fáze NÁVRH**

### **projednání návrhu**

- vyrozumění DOSS jednotlivě – 15 dnů před vystavením
- vystavení návrhu k nahlédnutí – 30 dnů
- veřejná vyhláška o vystavení návrhu
- stanoviska DOSS, námitky, připomínky a nesouhlas s vyřízením námitek podaných ke konceptu do 15 dnů od posledního dne vystavení
- dohodnutí s DOSS, které uplatnily stanoviska ve lhůtě
- případné řešení rozporů
- výzva DOSS, které nezaslaly stanovisko ke splnění povinnosti – po 15 dnech po doručení výzvy platí, že nejsou námitky

### **prověření návrhu ÚPD**

- úplnost dle přílohy 2 Vyhlášky
- dodržení regulativů stanovených vyšší ÚPD
- ověření souladu se souborným stanoviskem
- ověření splnění obecných technických požadavků na výstavbu
- ověření obsahu návrhu zásad a regulativů uspořádání a využívání území
- ověření kvality zpracování dokumentace a uplatnění nároku na odstranění případně zjištěných závad

### **zpráva o projednání návrhu**

- vyhodnocení stanovisek a připomínek
- návrh na rozhodnutí o námitkách a nesouhlasech s vyřízením námitek

### **- návrh na usnesení schvalujícího orgánu**

### **- posouzení návrhu ÚPD nadřízeným orgánem ÚP**

### **- dokončení úplného archivního čistopisu dokumentace**

### **- schválení konečného znění ÚPD schvalujícím orgánem**

## **Činnosti po schválení ÚPD zahrnují**

- oznámení rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚPD,
- oznámení rozhodnutí o nesouhlasech s vyřízením námitek podaných ke konceptu řešení,
- opatření schválené ÚPD schvalovací doložkou,
- uložení a poskytnutí ÚPD příslušnému KrÚ, OÚ s rozšířenou působností, stavebnímu úřadu,
- zaslání obecně závazné vyhlášky obce o závazné části územního plánu obce nebo regulačního plánu spolu se schématem hlavního výkresu dotčeným orgánům státní správy,
- oznámení nadřízenému orgánu územního plánování o vydání a o nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o závazné části územního plánu obce nebo regulačního plánu,
- poskytnutí údajů pro evidenci schválené ÚPD a zpracování registračního listu,
- sledování aktuálnosti ÚPD ve spolupráci s ostatními orgány územního plánování a stavebními úřady a v případě potřeby předložení návrhu na zpracování změny schvalujícímu orgánu,
- pořizování (v případě potřeby) změn ÚPD
- rozhodování o případné úpravě směrné části ÚPD,

- oznámení nadřízenému orgánu územního plánování o ukončení platnosti ÚPD a o její archivaci v souladu se zvláštními předpisy

## Proces sledování aktuálnosti ÚPD obce

„Aktualizace územního plánu“ = vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla ÚPD schválena

**Z prověření aktuálnosti ÚPD mohou být učiněny tyto doporučující závěry pořizovatele:**

- 1) ÚPD zůstane v platnosti beze změn
- 2) Jsou potřeba jen změny v závazné části – pořídí se změny ÚPD
- 3) Jsou potřeba jen změny ve směrné části – provede se úprava směrné části
- 4) změnami je narušena koncepce územního plánu – pořídí se nový ÚP

### Změny a úpravy ÚPD obce

#### 1) Stejný postup jako u pořízení ÚPD obce

- uplatnění přiměřenosti dle §31 se vztahuje na rozsah obesílaných DOSS a organizací a na možnost spojení zpracování a projednání konceptu a návrhu)
- uplatněním přiměřenosti nelze krátit zájmy a práva účastníků v zákonem předepsaném procesu (např. nelze opomenout či neprojednat výkres limitů)

#### 2) Možnost spojení zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn ÚPD obce

- návrh na spojení zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn uvést a odůvodnit již v návrhu zadání změn ÚP

### Úprava směrné části ÚPD

O úpravě směrné části územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán, který je příslušný tuto ÚPD pořídít.

Úprava směrné části územního plánu obce je interní činností orgánu územního plánování, která neovlivňuje ale ani nesmí ovlivnit řešení dohodnuté s dotčenými orgány státní správy, které je zakotvené ve schváleném územním plánu.

### Nepřehlednost ÚPD vlivem pořízených změn

V případě, že vlivem změn či úprav ztratila schválená územně plánovací dokumentace dostatečnou přehlednost, pořizovatel zajistí vyhotovení nového hlavního výkresu se zachycením právního stavu k určitému datu.

### Ukládání a evidence schválených změn ÚPD

Provádí se stejně jako u ÚP obce.