

Územní plánování - nástroje, procesy, výstupy

Doplňková prezentace k předmětu 5RE301 Regionální analýza

Ing. Hana Černá Silovská, Ph.D.

Prezentace vychází ze zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v jeho aktuálně platném znění a dále strategického dokumentu Politika územního rozvoje



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Územní plánování - definice

- ▶ Územní plánování je činnost rozvíjející městské a venkovské prostředí s ohledem na zájmy společnosti jako celku, potřeby sídel a regionů jako základních prostorových jednotek a s důrazem na dlouhodobé procesy v území.

ÚP plní především následující úkoly (kompletně nebo z části)

- ▶ identifikuje současné a budoucí potřeby obce a upozorňuje na příležitosti, důsledky a hrozby, vyplývající ze změn v území,
- ▶ předkládá návrhy územní politiky nebo návrhy zemních plánů, jimiž iniciuje změny, reguluje rozvoj území, vycházejíc přitom z vědeckého poznání,
- ▶ navrhuje prostorovou koncepci územní politiky a územních plánů,
- ▶ projednává uskutečnění těchto politik a plánů ve shodě s měnicími se potřebami a okolnostmi,
- ▶ vyhodnocuje a monitoruje důsledky změn v území,
- ▶ vede výzkum, výchovu a vzdělávání na poli plánování podle aktuálních požadavků oboru.

NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- ▶ Základními nástroji územního plánování jsou:
- ▶ **územně plánovací podklady:**
- ▶ - územně analytické podklady,
- ▶ - územní studie,
- ▶ **politika územního rozvoje,**
- ▶ **územně plánovací dokumentace:**
- ▶ - zásady územního rozvoje,
- ▶ - územní plán,
- ▶ - regulační plán,

Další nástroje

- ▶ územní souhlas,
- ▶ veřejnoprávní smlouva,
- ▶ územní opatření o stavební uzávěře,
- ▶ územní opatření o asanaci území.

Další nástroje

- ▶ vymezení zastavěného území (není-li vydán územní plán)
- ▶ územní rozhodnutí:
 - ▶ - rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),
 - ▶ - rozhodnutí o změně využití území,
 - ▶ - rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen „rozhodnutí o změně stavby“),
 - ▶ - rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
 - ▶ - rozhodnutí o ochranném pásmu,

Územně plánovací podklady

Územně analytické podklady

- ▶ Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů.
- ▶ Slouží k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen „rozbor udržitelného rozvoje území“). § 26 odst. 1 SZ
- ▶ Územně analytické podklady se pořizují pro území kraje a obce s rozšířenou působností pro její správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. § 27 odst. 1 SZ

Územní studie

Územní studie obdobnou funkci, jakou plnily urbanistická studie, územní generel nebo územní prognóza, pořizované podle zákona č. 50/1976 Sb. Územní studií lze navrhovat, prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace.

Územní studie bude zpravidla pořizována pro ověření možností využití řešeného území (např. zastavitelné nebo přestavbové plochy, části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení krajiny), pro prověření

územních podmínek ochrany hodnot území nebo pro prověření řešení vybraných problémů (dopravního řešení, technické infrastruktury, umístění občanské vybavenosti, zeleně, územního systému ekologické stability apod.).

Územní studie

Pořizovatel pořizuje územní studii z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel. Pořizovatelem územní studie může být úřad územního plánování, a to nejen pro území své obce, ale na žádost obce ve svém správním obvodu i pro její území. Obecní úřady ostatních obcí mohou pořizovat územní studii, jen pokud zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Pořizovatelem může být i krajský úřad a ministerstvo v rozsahu potřebném pro pořizování politiky územního rozvoje. Pro území vojenských újezdů pořizuje územní studii újezdní úřad a v případě potřeby ji projedná Ministerstvo obrany. Územní studie se vždy pořizuje v přenesené působnosti.

Politika územního rozvoje

- ▶ Politika územního rozvoje (PÚR) je celostátní nástroj územního plánování, který pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji v souladu s novým stavebním zákonem.
- ▶ PÚR určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V PÚR se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití.
- ▶ V souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. (dle posledního znění) je PÚR základním podkladovým a závazným materiálem pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území:

- ▶ Ministerstvo pro místní rozvoj posoudí návrh zásad územního rozvoje z hlediska souladu s PÚR
- ▶ Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu zásad územního rozvoje zejména s PÚR
- ▶ Zastupitelstvo kraje si před vydáním zásad územního rozvoje ověří, zda-li nejsou v rozporu s PÚR
- ▶ Krajský úřad posoudí návrh územního plánu z hlediska souladu s PÚR
- ▶ Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu s PÚR
- ▶ Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s PÚR
- ▶ Obec je povinna uvést do souladu územní plán s PÚR
- ▶ Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán s PÚR.

Vztah Politiky územního rozvoje k dotčeným orgánům:

- ▶ Návrh PÚR zasílá Ministerstvo pro místní rozvoj ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům, které mohou uplatnit svá stanoviska do 90 dnů po obdržení návrhu PÚR (§ 33 odst. 3 SZ). Tyto obesílané instituce svými stanovisky plní postavení dotčených orgánů. Tento proces proběhne nejdříve do 2 let ode dne nabytí účinnosti nového stavebního zákona (§ 186 SZ) a posléze každé 4 roky (§ 35 SZ). V rámci kraje projednává návrh PÚR i rada kraje, která uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu PÚR (§ 7 odst. 3 písm. a) SZ, též v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, § 136 odst. 2).

Územně plánovací dokumentace

- ▶ Územně plánovací dokumentace se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu.
- ▶ Součinnost pořizovatele s DO v jednotlivých etapách pořizování:

Zásady územního rozvoje

- ▶ 1. návrh
- ▶ Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, ministerstvu a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit své připomínky. Doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám krajů se nepřihlíží.

- ▶ O upraveném a posouzeném návrhu zásad územního rozvoje se koná veřejné projednání. K veřejnému projednání přizve krajský úřad jednotlivě dotčené orgány, obce v řešeném území a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem.

- ▶ Námitky proti návrhu zásad územního rozvoje mohou podat pouze obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím (dále jen "dotčené obce") a zástupce veřejnosti. Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené obce a zástupce veřejnosti námitky s jejich odůvodněním a současně musí vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska k připomínkám a námitkám obce v řešeném území a obcí sousedící a zástupců veřejnosti. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.
- ▶ Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR, se nepřihlíží.
- ▶ Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

- ▶ **2. aktualizace vydaných zásad územního rozvoje**
- ▶ Krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje nejpozději do 2 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období. Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu kraje ke schválení konzultován s obcemi kraje a s dotčenými orgány.

Územní plán

► 1. zadání ÚP

Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů a požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu. K požadavkům dotčených orgánů, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí uplatněných po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

- ▶ Nejdůležitější územně plánovací dokumentací je územní plán, který je pro další rozvoj obce nezbytným materiálem, jež má funkci jak regulační, tak motivační. Platný **územní plán** je prvním základním dokumentem, s nímž by měl každý investor konfrontovat svůj záměr. Jde o místním zastupitelstvem schválený závazný právní předpis.
- ▶ **Průzkumy a rozbor**y, tato část územního plánu, obsahuje důkladnou analýzu všech funkčních systémů (bydlení, výroby, rekreace, infrastruktury apod.).
- ▶ Výsledkem **návrhové části** územního plánu (děje se složitým procesem projednávání, a to ve dvou krocích - koncept řešení a návrh) je kompromis v rozvoji jednotlivých funkcí v zájmu celku. Nejdůležitější součástí územního plánu je **závazná část**, kde jsou v textové i grafické podobě specifikované:
- ▶ **Regulativy funkčního využití území** - každému pozemku v řešeném území je přiřazena určitá funkční náplň podrobně popsána v textu, bývá určeno, které stavby, resp. aktivity jsou dominantní, vhodné nebo výjimečně přístupné. Funkční regulace se uplatní vždy při umístění stavby nebo souboru staveb, úpravě stavby, změně využití stavby nebo ploch.
- ▶ **Regulativy prostorového uspořádání** - regulovány bývají jak půdorysné rozměry (uliční, stavební a regulační čáry nebo koeficienty zastavení atd.), tak výškové rozměry staveb (počet pater, výška římsy apod.). Prostorová regulace se uplatní při umístění stavby nebo úpravě existující stavby.
- ▶ **Vymezení veřejně prospěšných staveb** (např. tras komunikací, pozemků pro stavbu škol atd.) - pro ně lze pozemky, a stavby a práva k nim vyvlastnit.
- ▶ Důležité jsou i další části územního plánu - např. návrh dopravy, návrh řešení technického vybavení (zejména vodohospodářské a energetické systémy), návrh místního systému ekologické stability atd.
Vedle územního plánu mohou existovat i jiné materiály. Mohou to být např. : **Rozvojové studie sídel, strategické rozvojové plány, urbanistické studie.** Dále pak **Generely dopravy, infrastruktury, rekreace, školství a dalších oblastí**

► 2. koncept ÚP - pokud se zpracovává, jinak je nepovinné

Pořizovatel oznámí místo a dobu veřejného projednání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím jednotlivě nejméně 30 dnů předem. Dotčené orgány vyzve, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání. Doloží-li dotčený orgán nejpozději při veřejném projednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

► 3. návrh ÚP

Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Po tuto dobu pořizovatel umožní uvedeným orgánům nahlížet do návrhu územního plánu. Doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis, zajistí pořizovatel též příslušné rozhodnutí.

► 4. řízení o ÚP

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu se koná veřejné projednání. Pořizovatel zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou územní plán pořizuje. K veřejnému projednání přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. Dotčené orgány uplatní na závěr veřejného projednání své stanovisko k připomínkám a námitkám. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, posoudí se a koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

► **5. vyhodnocování ÚP a jeho změny § 55 odst. 1 SZ**

Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu obce ke schválení konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. 18 Pokud návrh zprávy obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu a konzultovaný orgán ve svém vyjádření uplatní požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebo nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast, pořizovatel návrh pokynů doplní o požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vymezení zastavěného území

- ▶ Není-li vydán územní plán, může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování. Vymezení zastavěného území se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu.
- ▶ Úřad územního plánování do 60 dnů od obdržení žádosti a příslušných mapových podkladů navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem.
- ▶ Dotčené orgány uplatní svá stanoviska do 30 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.
- ▶ Dojde-li na základě řízení ke změně návrhu, projedná úřad územního plánování tuto změnu s dotčenou obcí a dotčenými orgány na místním šetření; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem. O projednání sepíše zápis, ve kterém dotčené orgány mohou uplatnit svá stanoviska; k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.
- ▶ Vymezení zastavěného území **pozbývá platnosti** vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal. Vymezení zastavěného území nelze změnit v prezkumném řízení podle správního řádu.

Regulační plán (dále jen „RP“)

- ▶ Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu v zastavěném území územní rozhodnutí a může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav.
- ▶ Regulační plán se vydává se z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

► A. Pořízení RP z podnětu

1. návrh zadání RP

Pořizovatel zašle návrh zadání dotčeným orgánům. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah zadání vyplývající z právních předpisů. K později uplatněným požadavkům se nepřihlíží. Při posouzení vlivů RP na životní prostředí zašle pořizovatel oznámení záměru k vyjádření dotčeným orgánům spolu s návrhem zadání.

► 2. návrh RP

Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu RP jednotlivě dotčeným orgánům a obci, pro niž regulační plán pořizuje, a to nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 (15) dnů ode dne jednání. Po tuto dobu umožní dotčeným orgánům nahlížet do návrhu RP. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis (z.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP v posledním znění), nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis, zajistí pořizovatel též příslušné rozhodnutí.

► B. Pořízení RP na žádost

K žádosti žadatel připojí stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud záměr řešený RP toto posouzení vyžaduje a návrh RP upravený na základě stanovisek dotčených orgánů. O návrhu RP projednaném s dotčenými orgány se koná veřejné projednání za účasti dotčených orgánů a obce, pro niž se RP pořizuje, které pořizovatel vyrozumí o jeho konání jednotlivě nejméně 30 dnů předem. Stanoviska dotčených orgánů k němu lze uplatnit nejpozději při veřejném projednání; k později uplatněným námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

- ▶ Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu RP, koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů a obce, pro jejíž území je RP pořizován. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží. Při změně RP se postupuje přiměřeně jak uvedeno výše.

Územní rozhodnutí

- ▶ Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě **územního rozhodnutí** nebo **územního souhlasu**. Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem **veřejnoprávní smlouvu** o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území, která nahradí územní rozhodnutí. Stavební úřad může rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků ve **zjednodušeném územním řízení**.

► **Územním rozhodnutím je rozhodnutí o:**

- umístění stavby,
- změně využití území,
- změně stavby,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

► Žádost o vydání ÚR obsahuje m.j. rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, závazná stanoviska, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí. Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; konání veřejného ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení dotčeným orgánům jednotlivě. Závazná stanoviska dotčených orgánů musí být uplatněna nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

Územní souhlas

- ▶ Místo územního rozhodnutí (o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby, v některých případech o dělení nebo scelování pozemků) může stavební úřad vydat územní souhlas. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

Veřejnoprávní smlouva

- ▶ Se souhlasem dotčeného orgánu stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu, která nahradí územního rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně stavby) rozhodnutí, a to za podmínek podle § 161 až 168 správního řádu.



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Národohospodářská fakulta VŠE v Praze



This work is licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/> or send a letter to Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.