

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Společné metodické sdělení MŽP a MMR



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Ministerstvo životního prostředí ČR
Ústav územního rozvoje

březen 2012

Obsah

1 Úvod	2
1.1 Komu je metodika určena	2
1.2 Účel metodiky	2
2 Proces pořízení územního plánu do schválení zadání, se zaměřením na dotčené orgány	3
2.1 Obsah a účel územního plánu	3
2.2 Rozhodnutí o pořízení územního plánu	3
2.3 Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu	4
2.4 Návrh zadání územního plánu	4
2.5 Požadavky DO na zadání územního plánu.....	5
2.6 Úprava návrhu zadání územního plánu	5
2.7 Schválení zadání územního plánu	6
3 Požadavky DO na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů – zpracování návrhu zadání územního plánu	7
3.1 Podklady pro zpracování návrhu zadání územního plánu	8
3.2 Požadavky dotčených orgánů na zadání územního plánu	9
4 Použité zkratky	16
5 Přílohy	17
5.1 Základní pojmy.....	17
5.2 Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu (závazné dokumentace a podklady podle SZ a vyhlášky č. 500/2006 Sb.).....	18
5.3 Základní orientační schéma procesu pořizování územního plánu od schválení zadání ÚP	22

1 Úvod

1.1 Komu je metodika určena

Ministerstvo životního prostředí spolu s Ministerstvem pro místní rozvoj připravilo toto metodické sdělení za účelem efektivního uplatnění zájmů ochrany přírody a krajiny, vyplývajících ze zvláštních právních předpisů¹ prostřednictvím požadavků na územní plán (dále též ÚP) a jeho zadání (řízení podle **zákona č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (**dále SZ**), především řízení podle části třetí, hlavy III, Dílu 3 - územně plánovací dokumentace).

Metodické sdělení je určeno zejména orgánům ochrany přírody, orgánům ochrany zemědělského půdního fondu, příslušným úřadům v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) a dalším orgánům v oblasti životního prostředí, které jako dotčené orgány (dále DO) uplatňují své požadavky k návrhu zadání ÚP a dále vydávají stanoviska v řízeních podle SZ.

Pozn.: Jelikož jsou postupy uvedené v tomto materiálu společné pro DO v oblasti územního plánování, lze využít tohoto pokynu pro jejich potřebu zobecnit.

1.2 Účel metodiky

Cílem metodického sdělení je napomoci kvalifikované činnosti a spolupráci pořizovatelů ÚP a DO tak, aby naplňovaly předpoklady dobré správy a ochrany legitimního očekávání jako základních zásad činnosti správních orgánů podle **zákona č. 500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů (**dále SŘ**). Ty spočívají ve spolupráci orgánů státní správy v zájmu zajištění vzájemného souladu jejich postupů v územně plánovacím procesu.

Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle SZ upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

V souvislosti s tímto ustanovením lze předpokládat zvýšený zájem o pořízení nových ÚP a tedy zvýšení nároků zejména na odbornost a efektivitu pořizovatelů, DO a projektantů ÚP.

Tvorba ÚP je poměrně komplikovaný proces a ambicí předkládaného metodického sdělení není obsáhnout jej jako celek. Potřeba výkladově a věcně ujednotit fáze tvorby ÚP je zřejmá, proto je snahou resortů MMR a MŽP se ve své metodické činnosti postupně na jednotlivé fáze zaměřit.

§ 188 odst. 1 SZ

¹ v oblasti životního prostředí se stavební dokumentace posuzuje z hlediska: zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon); zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

2 Proces pořízení územního plánu do schválení zadání, se zaměřením na dotčené orgány

Pozn.: Uváděná ustanovení SZ nejsou přesnou citací zákona, ale výtahy pro pochopení problematiky pro potřeby DO.

Kvalita zpracování návrhu zadání ÚP, výrazně ovlivní obsah a úroveň vlastního návrhu ÚP. Je tedy velmi důležité této fázi územně plánovacího procesu věnovat patřičnou pozornost ze strany DO, které s ohledem na znalost území mohou z hlediska své působnosti vznést kvalifikované požadavky.

Jedním z hlavních principů návrhu územního plánu je komplexnost řešení celého území obce. Dělení na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy nesmí mít na komplexnost řešení vliv.

Dosavadní praxe ukázala, že řešení nezastavěného území bývá v územních plánech propracováno výrazně méně, než návrh řešení zastavěného území a zastavitelných ploch.

Pozn.: Uvedené dělení bylo zavedeno ve vazbě na potřebu chránit dosud nezastavěné území a umožnit v něm umístování jen malého okruhu staveb, zařízení a jiných opatření. Podmínkou pro umístění staveb neuvedených v § 18 odst. 5 a dočasně do 31. 12. 2015 i § 188a SZ v nezastavěném území je vymezení zastavitelné plochy územním plánem nebo zásadami územního rozvoje. Návrh vymezení zastavitelné plochy podléhá spolu s ostatními částmi řešení projednání s dotčenými orgány, veřejností i vlastníky. Uvedené dělení území má vliv i na postupy stavebních úřadů, protože jen v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách lze vést zjednodušené územní řízení, popř. vydat jen územní souhlas.

§ 18 odst. 5 SZ
a dočasně do
31. 12. 2015
i § 188a SZ

§ 58 – 60 SZ

2.1 Obsah a účel územního plánu

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

§ 43 odst. 1 SZ

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce a pro celé území hlavního města Prahy, kde může být pořízen a vydán též pro vymezenou část jejího území. Územní plán je opatřením obecné povahy a vydává se v souladu s požadavky na jeho formu.

§ 43 odst. 4 SZ

§ 171 a násl. SŘ

Obsah územního plánu je stanoven v § 43 odst. 6 SZ a je podrobněji upraven vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále vyhl. č. 500/2006 Sb.) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále vyhl. č. 501/2006 Sb.).

2.2 Rozhodnutí o pořízení územního plánu

O pořízení ÚP rozhoduje zastupitelstvo obce. Návrh na pořízení ÚP nebo jeho změny může uplatnit mj. i orgán veřejné správy.

§ 44 SZ

Pokud se jedná o změnu ÚP vyvolanou výhradní potřebou DO, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování.

§ 45 odst. 4 SZ

Pozn.: ÚP je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným ÚP.

§ 43 odst. 5 SZ

2.3 Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu

(závazné dokumentace a podklady podle zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Kvalita zpracovaných podkladů, jejich převzetí, doplnění a využití při přípravě a návrhu zadání územního plánu má výrazný vliv na následné zpracování územního plánu, proto je třeba této fázi procesu věnovat patřičnou pozornost.

Při formulování návrhu zadání územního plánu musí pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vycházet z již zpracovaných dokumentací a podkladů.

Závaznými nadřazenými dokumentacemi jsou Politika územního rozvoje – PÚR, zásady územního rozvoje - ZÚR a regulační plán vydaný krajem.

Podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, popřípadě územní studie.

Dalšími podklady jsou například územní plány sousedních obcí (požadavky vyplývající z „dalších širších územních vztahů“ podle vyhl. č. 500/2006 Sb., Přílohy 6), či oborové dokumenty. Údaje z těchto oborových dokumentů mohou být vloženy pořizovatelem, a to i na návrh DO, do ÚAP jako další dostupná informace o území (Příloha 1 část A, sledovaný jev č. 119, vyhl. č. 500/2006 Sb.).

Podrobnější informace jsou uvedeny dále v Příloze č. 2 metodického sdělení – Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu.

§ 31 odst. 4 SZ
§ 36 odst. 5 SZ
§ 61 odst. 2 SZ

§ 11 odst. 1 vyhl.
č. 500/2006 Sb.

2.4 Návrh zadání územního plánu

Obsah zadání ÚP je stanoven v Příloze č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Návrh zadání ÚP zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP.

Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu DO, sousedním obcím a krajskému úřadu, zajistí zveřejnění návrhu zadání ÚP a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce. V uvedené lhůtě může každý uplatnit své připomínky.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou DO a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah ÚP vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a krajský úřad navíc požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Příslušné DO (orgány ochrany přírody – krajský úřad, správa CHKO, správa NP, MŽP, újezdni úřad) mohou v této lhůtě uplatnit také stanovisko k možným významným vlivům ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. K požadavkům DO, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí nebo k připomínkám uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

§ 11 odst. 2 vyhl.
č. 500/2006 Sb.

§ 47 odst. 1 SZ

§ 47 odst. 2 SZ

§ 47 odst. 3 SZ

§ 47 odst. 2 SZ

2.5 Požadavky DO na zadání územního plánu

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že DO k předloženému **návrhu zadání ÚP** uplatňují požadavky formou:

1) Vyjádření

DO mohou uplatnit požadavky na obsah ÚP, vyplývající z právních předpisů. Protože se nejedná o stanovisko, Stavební zákon neukládá pořizovateli ÚP dosáhnout s DO dohody o zohlednění jejich vyjádření. DO tedy nemohou na pořizovateli např. vymáhat převzetí konkrétních formulací z vyjádření DO ani nelze reálně předpokládat, že všechny jejich požadavky budou do úpravy návrhu zadání promítnuty. To se týká zejména případů, kdy uplatněné požadavky neodpovídají obsahu a účelu územního plánu, které jsou stanoveny právními předpisy a které musí pořizovatel i projektant respektovat. Pořizovatel i projektant však jsou zodpovědní za to, že ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů bude v ÚP zajištěna.

§ 47 odst. 2 SZ

2) Stanoviska

Stanovisko krajského úřadu v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí obsahující požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (je-li uplatňován), s požadavky na obsah a rozsah vyhodnocení, včetně požadavku na případné zpracování možných variant řešení.

§ 10i odst. 3 zák. č. 100/2001 Sb.

§ 47 odst. 5 SZ

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, který vyloučí nebo nevyloučí významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a jejich celistvost. Orgán ochrany přírody své stanovisko řádně odůvodní, tzn., že uvede podklady, ze kterých vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů a důvod výrokové části stanoviska.

§ 45 i odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.

Jestliže orgán ochrany přírody svým stanoviskem podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. nevyloučí významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, musí být návrh ÚP předmětem posouzení podle § 45i zákona č. 114/92 Sb. a zákona č. 100/2001 Sb., a to i v případě, že krajský úřad ve svém stanovisku požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí neuplatňuje.

§ 45i odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.

2.6 Úprava návrhu zadání územního plánu

Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce. Upravený návrh zadání ÚP pořizovatel s DO již neprojednává.

§ 47 odst. 4 a 5 SZ

Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., nebo pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku nevyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany evropsky významné lokality či ptačí oblasti podle zákona č. 114/1992 Sb., uvede pořizovatel v upraveném návrhu zadání, který předkládá zastupitelstvu obce ke schválení, požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

§ 47 odst. 3 SZ

V odůvodněných případech nebo z podnětu DO chránících veřejné zájmy podle zákona č. 114/1992 Sb. a podle zákona č. 100/2001 Sb. (viz stanoviska výše) zastupitelstvo obce uloží v zadání ÚP zpracování konceptu ÚP ověřujícího variantní řešení územního plánu. Pak zadání ÚP obsahuje požadavky na zpracování variant řešení a podmínky pro jejich posuzování.

§ 47 odst. 3 SZ

§ 11 odst. 3 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Pozn: Koncept se nezpracovává, pokud ani stanovisko krajského úřadu obsahující požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí, ani stanovisko orgánu ochrany přírody požadující posouzení vlivu ÚP na území Natura 2000 neobsahuje požadavek na zpracování dvou odlišných variant posouzení, tj. pokud není třeba

zpracování variant nebo jestliže postačuje porovnání navrhovaného řešení s nulovou variantou, tj. původním stavem. Koncept ÚP se zpracovává pouze tehdy, jestliže je potřeba prověřit dvě nebo více variant návrhu řešení. (Invariantní koncept ÚP se nezpracovává, prodražoval by náklady na pořízení ÚP.)

Orgány územního plánování a stavební úřady však postupují ve vzájemné součinnosti s DO, chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Toto ustanovení platí obecně.

Pozn.: V případě, že DO při projednávání konceptu nebo návrhu ÚP zjistí nedostatky v ochraně veřejných zájmů, uvedou to ve svých stanoviscích. Protichůdná stanoviska se vypořádávají podle správního řádu.

§ 4 odst. 2 SZ

§ 48 odst. 3SZ

§ 50 odst. 2 SZ

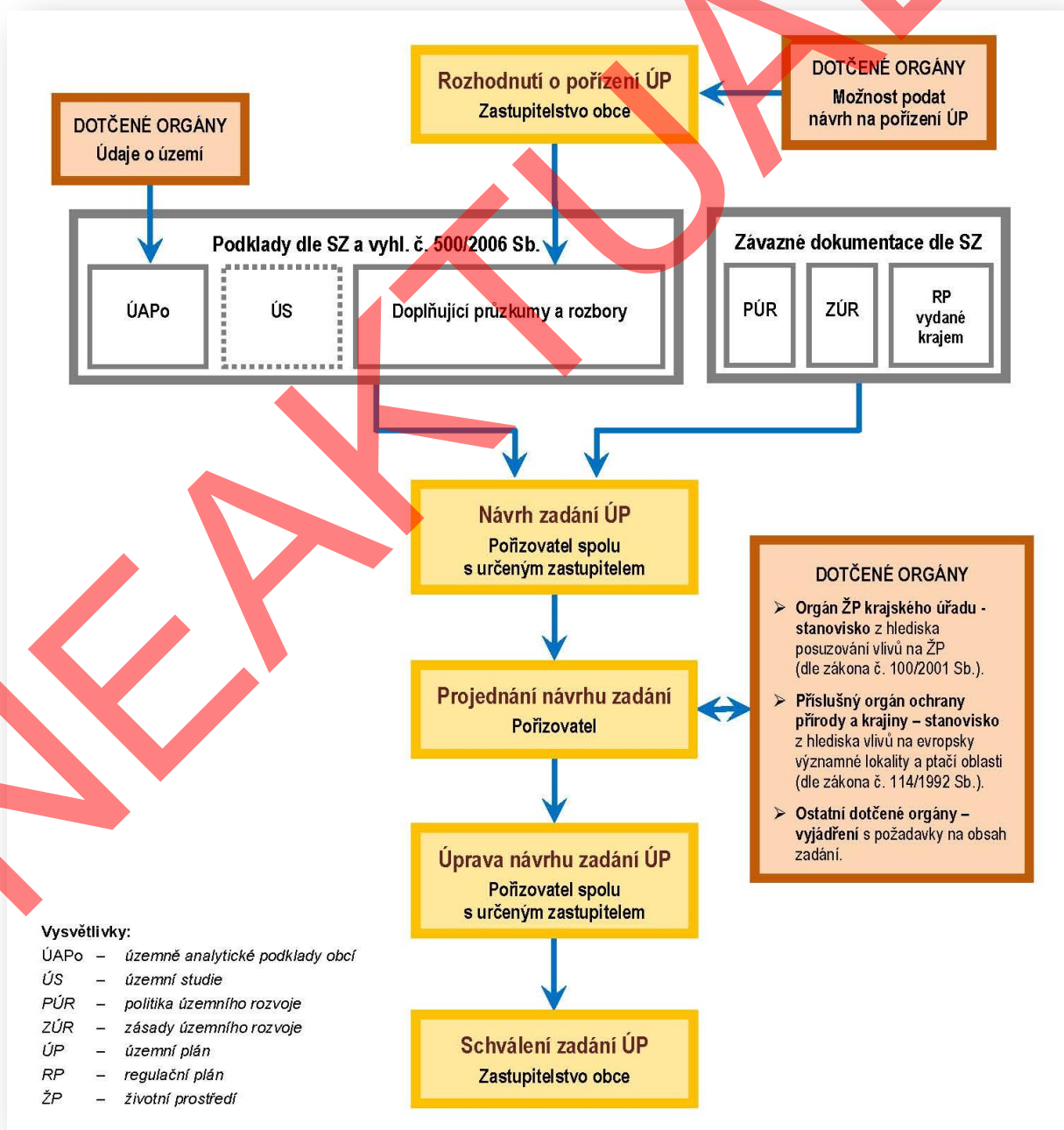
§ 4 SZ

2.7 Schválení zadání územního plánu

Zadání ÚP schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je ÚP pořizován. Výše popsaný postup je znázorněn v následujícím schématu:

§ 47 odst. 5 SZ

Schéma pořízení územního plánu do schválení zadání se zaměřením na dotčené orgány.



3 Požadavky DO na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů – zpracování návrhu zadání územního plánu

Požadavky na obsah územního plánu, které vyplývají ze zvláštních právních předpisů, uplatňují DO ve svých vyjádřeních k návrhu zadání ÚP. Pro zpracování a zohlednění těchto požadavků v ÚP jsou určující zejména níže uvedené ústavní zásady:

- 1) **Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.** § 47 SZ
Ústava ČR, čl. 2
- 2) **Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.** Listina základních práv a svobod, čl. 2 odst. 2
- 3) **Stát může zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem.** Ústava ČR, čl. 101 odst. 4
- 4) **Správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu ...** § 2 odst. 1 SŘ
- 5) **Správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.** § 2 odst. 2 SŘ
- 6) **Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.** § 2 odst. 4 SŘ

Tyto zásady platí i pro pořizovatele a projektanta ÚP. Proto je zcela zbytečné, aby DO uváděly k návrhu zadání ÚP obecné požadavky, např. na dodržování zákonů, nařízení vlády a jiných obecně závazných právních předpisů. Pořizovatel i projektant ÚP kromě toho musí ctít účel, charakter i obsah územního plánu tak, jak jsou stanoveny ve stavebním zákoně a prováděcích právních předpisech. Nemohou proto při zpracování ÚP vyhovět takovým požadavkům DO, které překračují tento rámec zákonného zmocnění, nebo jsou s ním v rozporu.

Efektivní spolupráci dotčených orgánů s pořizovatelem územního plánu významně napomáhá, jestliže požadavky DO uplatněné k návrhu zadání ÚP kvalitně naplňují obecné právní zásady, zejména:

- 1) jsou řádně zdůvodněny odkazem na příslušné ustanovení speciálního zákona a na skutečný stav území;
- 2) jsou směřovány ke konkrétním problémům a střetům v území (např. nedostatky nebo závady ochrany veřejných zájmů nebo jejich střety zjištěné v ÚAP, DPR nebo podkladech DO, které dosud do ÚAP nebyly zahrnuty);
- 3) respektují účel, obsah a charakter územního plánu daný právními předpisy.

Dotčené orgány, pořizovatel i projektant musí rovněž přihlížet k výkladu právních předpisů v judikátech soudů, zejména pak Nejvyššího správního soudu, který provedl přezkum řady územních plánů s ohledem na ochranu vlastnického práva.

Z těchto judikátů vyplývá např.:

1 Ao 1/2009-120

Požadavek minimalizace zásahu do vlastnických práv, tzn. že

- důvod tohoto zásahu má zákonné cíle a je ústavně legitimní,
- zásah je činěn
 - v nezbytně nutné míře,
 - nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,
 - nediskriminačním způsobem,
 - s vyloučením libovůle.

§ 47 SZ

Ústava ČR, čl. 2

Listina základních práv a svobod, čl. 2 odst. 2

Ústava ČR, čl. 101 odst. 4

§ 2 odst. 1 SŘ

§ 2 odst. 2 SŘ

§ 2 odst. 4 SŘ

§ 43 SZ

vyhl. č. 500/2006 Sb.

vyhl. č. 501/2006 Sb.

§ 43 SZ

§ 3 vyhl. č. 501/2006 Sb.

9 Ao 1/2011 – 96

Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, který musí být vždy naplněn konkrétními skutečnostmi charakterizujícími danou věc.

V územním plánování je upřednostněn veřejný zájem před soukromým možně a často nutné, avšak musí být zcela zřejmé, v čem je veřejný zájem spatřován.

Pokud je územním plánem měněno funkční využití pozemku, nelze se obecně zaštitit pojmy „ochrana přírody a krajinného rázu“ atd.

Veřejný zájem musí být odůvodněn zcela konkrétně, tj. např. možností zničení či znehodnocení konkrétního přírodního jevu, včetně uvedení, proč je tento důsledek pravděpodobný.

Obecné deklarování změny funkčního využití z důvodu ochrany přírody nevypovídá nic o poměrech v dané lokalitě, pro jeho obecnost a univerzální pravdivost je nelze zpochybnit, ale nelze ani považovat za odůvodnění postupu pořizovatele územního plánu v konkrétním případě.

1 Ao 5/2010-169, Právní věta V

Požadavky, které uplatňují k návrhu zadání změny územního plánu dotčené orgány podle § 47 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, nejsou stanovisky, jejichž obsah by byl závazný pro výslednou podobu zadání změny územního plánu. Jestliže tedy pořizovatel změny územního plánu neakceptoval požadavek dotčeného orgánu uplatněný včas k návrhu zadání, nezatížil proces pořizování změny územního plánu vadou. Vadou procesu není ani zohlednění požadavku dotčeného orgánu v zadání změny územního plánu, který byl vznesen až po uplynutí stanovené lhůty.

3.1 Podklady pro zpracování návrhu zadání územního plánu

Při formulaci návrhu zadání ÚP musí pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vycházet z platného znění Politiky územního rozvoje ČR (dále též PÚR ČR), zásad územního rozvoje (dále též ZÚR) a regulačních plánů vydaných krajem, které jsou pro zpracování ÚP závazné.

§ 47 SZ

Dále jsou pro zpracování návrhu zadání ÚP neopominutelnými podklady územně analytické podklady obcí (dále též ÚAPo), územní studie (dále též US) a doplňující průzkumy a rozborů (dále též DPR).

Zohlednění požadavků DO na zadání ÚP pořizovatelem tedy usnadňuje, jestliže se vztahují ke konkrétním problémům a střetům v území, zjištěným v ÚAPo a v DPR, na základě kterých pořizovatel ÚP zpracoval návrh jeho zadání.

§ 43 SZ

§ 3 vyhl.
č. 501/2006 Sb.

Více viz též **Příloha č. 5.2 – Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu.**

Pokud od poslední aktualizace ÚAPo opatřil DO zcela nové oborové dokumenty, které proto nemohly být promítnuty do ÚAPo, uvede DO ve svém vyjádření k návrhu zadání ÚP požadavky, které z těchto dokumentů vyplývají. Současně je neprodleně poskytne úřadu územního plánování pro průběžnou aktualizaci ÚAPo. S odkazem na položku č. 119 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., může DO poskytnout i jiné podklady, které považuje za důležité pro pořizování ÚP z hlediska příslušných veřejných zájmů. Zohlednění těchto podkladů v ÚAP významně napomáhá, jsou-li poskytnuty na mapovém podkladu katastrální mapy.

§ 27 odst. 3 SZ

Upozornění pro DO

1) využití ÚAPo

Požizovatelé ÚAPo (úřady územního plánování a krajské úřady) mají povinnost ÚAPo zveřejňovat v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

§ 166 SZ

2) využití doplňujících průzkumů a rozborů (dále též DPR)

Zpracování požadavků DO může velmi napomoci znalost DPR. DO může v případě potřeby požádat pořizovatele ÚP o poskytnutí DPR k nahlédnutí

(zásada spolupráce správních orgánů v zájmu dobré správy). Pořizovatel ÚP nemusí být vždy totožný s pořizovatelem ÚAPO.

§ 8 odst. 2 SŘ

Je důležité DO upozornit, že dosavadní územně plánovací dokumentace obce není pro zpracování nového ÚP závazná. Z tohoto hlediska je třeba, aby DO uvedl požadavky, které byly v dosavadní dokumentaci zohledněny a na kterých nadále trvá.

Současně je třeba, aby DO při návrhu požadavků bral v úvahu důsledky ustanovení § 102 SZ, účinného od 1. 1. 2012. V něm se uvádí:

„Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu ..., anebo vydáním nového územního plánu ..., ... náleží náhrada ...“

§ 102 odst. 2 SZ

Požaduje-li totiž DO zrušení dosavadních zastavitelných ploch, je vzhledem k výše uvedeným důsledkům nezbytné požadavek vždy náležitě zdůvodnit a doložit, jaké nové skutečnosti nastaly od vymezení zastavitelných ploch ve stávajícím ÚP, které by odůvodňovaly tak zásadní požadavek.

Pozn.: V řadě případů může být vhodnější požadovat prověření podmínek využití dosavadních zastavitelných ploch, případně stanovení pořadí jejich využití (etapizace) nebo podmíněně přípustného využití. Tento přístup nemusí vyvolat náhradu podle § 102 SZ.

3.2 Požadavky dotčených orgánů na zadání územního plánu

Cílem požadavků vznesených na zadání ÚP ze strany DO je zajistit ochranu krajiny jako celku, zejména zachování jejích ekologických funkcí, vyplývající z ochrany veřejných zájmů na základě zvláštních právních předpisů.

Vzájemné spolupráci DO a pořizovatele při úpravě návrhu zadání ÚP významně napomáhá, jestliže jsou požadavky DO uváděny k jednotlivým bodům návrhu zadání ÚP podle Přílohy č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb. Přitom není a někdy ani nemůže být možné, aby se DO vyjadřoval ke všem bodům návrhu zadání ÚP. Na druhou stranu může DO vznést i jiné požadavky na obsah ÚP než jsou v Příloze č. 6 uvedené vyhlášky. Je však třeba, aby důvodem těchto požadavků byla ochrana příslušného veřejného zájmu a aby byly slučitelné s obsahem a účelem ÚP.

Výklad k bodům obsahu zadání ÚP (vyhláška č. 500/2006 Sb.)

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

V PÚR ČR, v ZÚR i v regulačním plánu vydaném krajem jsou požadavky na ochranu veřejných zájmů zohledněny přiměřeně obsahu a účelu těchto dokumentů. Např. PÚR ČR i ZÚR obsahují část „Priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“. Při zpracování ÚP je povinné jejich zohlednění a konkretizace s ohledem na charakter ÚP.

Považuje-li to DO za důvodné, uvede požadavky na způsob této konkretizace s ohledem na svou znalost zvláštností a jedinečností území obce a s ohledem na specifické potřeby ochrany veřejných zájmů.

Je-li to odůvodněné, uplatňuje DO rovněž požadavky vyplývající z vlivů/souvislostí ochrany veřejných zájmů přesahující území obce na území okolních obcí. Může se např. jednat o požadavek na řešení návazností ÚSES, na řešení souvislosti území ohrožených erozí apod.

b) požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Součástí ÚAP jsou výkres hodnot území, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v území a výkres problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. ÚAP jsou úplně aktualizovány každé dva roky a dále mohou být aktualizovány průběžně, a to na základě údajů o území, poskytovaných DO.

§ 28 SZ

V návrhu zadání ÚP by měl DO konkretizovat požadavky upřesňující ochranu veřejných zájmů zjištěných v ÚAPo, případně v DPR a případně vznést požadavek na doplnění ÚAPo (viz výše).

c) požadavky na rozvoj území obce

Formulace požadavků v rámci tohoto bodu nespadá do působnosti DO podle zvláštních právních předpisů. Požadavky mající vliv na rozvoj území obce mohou DO uplatnit prostřednictvím dalších bodů obsahu zadání ÚP.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Formulace požadavků na obsah urbanistické koncepce nespadá do působnosti DO podle zvláštních právních předpisů.

Obsah koncepce uspořádání krajiny upravuje vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze č. 7. v části I. odst. 1 písm. e) a odst. 3 písm. b), která uvádí následující témata:

- i) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití,
- ii) územní systémy ekologické stability,
- iii) prostupnost krajiny,
- iv) protierozní opatření,
- v) ochranu před povodněmi,
- vi) rekreace,
- vii) dobývání nerostů,

Koncepce uspořádání krajiny může zohledňovat:

- viii) další požadavky vyplývající z ochrany veřejných zájmů, které SZ a vyhlášky výslovně neuvádí.

Vymezení toho, co lze umístit v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, upravuje § 18 odst. 5 a dočasně § 188a SZ. Vyhláška č. 501/2006 Sb. uvádí v §§ 4 až 19 druhy ploch s rozdílným způsobem využití, vymezené v ÚP.

S ohledem na znalost zvláštností a jedinečností území obce a s ohledem na specifické potřeby ochrany veřejných zájmů k uvedeným tématům koncepce uspořádání krajiny může DO uvést:

ad i) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

- požadavky na tzv. krajinnou zonaci (plochy zemědělské, lesní, krajinné zeleně, vodní a vodohospodářské, specifické atd.);
- požadavky na vymezení jiného druhu ploch než uvádí vyhl. č. 501/2006 Sb., případně na jejich podrobnější členění; vyhláška v uvedeném ustanovení požaduje, aby tyto požadavky byly náležitě zdůvodněny např. jedinečnými vlastnostmi nebo problémy území obce, včetně vysvětlení, proč nepostačují druhy ploch podle vyhlášky;
- požadavky na změny současného způsobu využití nezastavěného území, např. z důvodů řešení eroze, zlepšení podmínek pro zadržení vody v krajině, prostupnosti krajiny, z důvodů zohlednění cílových charakteristik krajiny stanovených v ZÚR, prověření důvodů a možností rekultivačních zásahů, změny ve využití ploch tzv. brownfields (např. nevyužívaných staveb zemědělské živočišné produkce); může se jednat např. i o vymezení ploch vhodných pro změnu např. orné půdy na trvalé travní porosty nebo na les; řešení uvedených problémů může být zpravidla možné více způsoby, účelem zpracování ÚP je jejich prověření a navržení nejvhodnějšího z nich;
- požadavky na prověření a vymezení částí nezastavěného území, ve kterém by jednoznačně neměly být vymezeny zastavitelné plochy např. z důvodů nemožnosti jiné ochrany nenahraditelných hodnot území ve veřejném zájmu, např. z důvodu eliminace povodňových škod v záplavových územích.

§ 3 odst. 2 až 4
vyhl.
č. 501/2006 Sb.

ad ii) územní systémy ekologické stability

DO uvedou:

- požadavky na upřesnění územního systému ekologické stability v plochách a koridorech vymezených pro nadregionální a regionální ÚSES v nadřazené územně plánovací dokumentaci, ve vazbě na tyto hierarchické úrovně pak požadavky na vymezení lokálního ÚSES; tyto požadavky vychází z aktuální znalosti území a směřují zejména ke koordinaci vymezení ÚSES na ZPF a PUPFL, k jeho koordinaci se systémem sídelní zeleně a k zajištění jeho návaznosti na řešení ÚSES mimo území obce;
- požadavky na stanovení podmínek pro využití ploch ÚSES, tj. na přípustné, podmíněně přípustné či nepřípustné využití ploch ÚSES; tyto požadavky musí být formulovány s ohledem na úkoly pro územní plánování a na podmínky využití ploch ÚSES stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci, a dále s ohledem na aktuální znalost území a znalost aktuálního stavu daných skladebných částí ÚSES;
- výjimečně požadavky na aktualizaci/změnu vymezení ÚSES v případě zásadních nových poznatků o území; vymezení a upřesnění ÚSES v ÚP provádí autorizovaný projektant územních systémů ekologické stability vždy ve shodě s metodickými principy vymezení ÚSES a nadřazenou územně plánovací dokumentací;
- požadavky na řešení střetů ÚSES s jinými způsoby využití území a záměry (možnost technického opatření, nutnost územního řešení atd.);
- dále může DO ve zvlášť odůvodněných případech uplatnit požadavky na použití institutů předkupního práva nebo vyvlastnění v komplikovaných územně technických nebo vlastnických podmínkách.

Pozn.: Požadavky na upřesnění nebo změnu ÚSES mohou být při zpracování ÚP zohledněny pouze přiměřeně podrobnosti a měřítku výkresů ÚP.

ad iii) prostupnost krajiny

DO na základě zásady součinnosti přispějí svými informacemi k účelnému a věcně správnému řešení problematiky zajištění prostupnosti krajiny (obecně, tj. pro člověka i pro volně žijící živočichy). Uvedou:

- požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008, republikové priority č. 20, 21 a 23 a Přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.;
- požadavky na zajištění přístupu a prostupnosti krajiny pro člověka vyplývající z § 63 zák. č. 114/1992 Sb. (přístup do krajiny), § 3 odst. 5 vyhl. č. 501/2006 Sb. (průchod člověka krajinou);
- požadavky na zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy vyplývající z článku 10 Směrnice rady 92/43 EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, a z definice krajiny podle § 3 písm. m) zák. č. 114/1992 Sb. ve spojení s § 5 odst. 1 a § 50 téhož zákona.

ad iv) protierozní opatření

DO uvedou např.:

- požadavky na řešení ohrožení a znehodnocování území vodní nebo větrnou erozí;
- požadavky na prověření možností změn v uspořádání území pro tento účel, na vymezení ploch a podmínek v nich.

ad v) ochrana před povodněmi

Uplatňované požadavky by měly napomáhat k plnění úkolu územního plánování „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“.

- požadavky např. na prověření míst vhodných k rozlivu vod při povodních, ploch vhodných k řešení akumulace povrchových vod nebo k jinému způsobu retence vody v území;

§ 19 SZ

§ 19 odst. 1
písm. g) SZ

- požadavky na vymezení ploch, ve kterých je vhodné řešit revitalizační opatření na tocích a v údolních nivách.

ad vi) rekreace

Formulace požadavků v rámci tohoto tématu nespadá do působnosti DO dle zvláštních předpisů. Ze strany DO je možné doložit důvody ochrany veřejných zájmů, které by vylučovaly, omezovaly nebo naopak podporovaly rekreační využití, a které přitom nejsou uvedeny v ÚAPo.

ad vii) dobývání nerostů

DO uvedou např.:

- požadavky např. na prověření souladu veřejných zájmů ochrany a využívání nerostných surovin (viz limity využití území z ÚAPo) s požadavky rozvoje obce a soukromými zájmy;
- požadavky na prověření podmínek pro revitalizaci území po těžbě a pro eliminaci negativních dopadů samotné těžby;
- požadavky na posloupnost otvírky vyhrazených ložisek a požadavky na vymezení ploch vhodných pro otvírku nevýhradních ložisek (územní rozhodnutí o změně využití území) v souladu se surovinovou koncepcí kraje a potřebami území.

ad viii) další požadavky z důvodu ochrany veřejných zájmů

Tyto požadavky mohou zahrnovat požadavky uplatněné v jiných bodech obsahu zadání ÚP samostatně či ve vzájemných souvislostech (např. požadavky k návrhu protierozních opatření a zajištění prostupnosti krajiny, k návrhu systému sídelní zeleně a ochraně krajinného rázu).

Jde např. o požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, které vycházejí z ÚAPo (oblasti a místa krajinného rázu, viz položka č. 17 a č. 18 – Příl. č. 1 A vyhl. č. 500/2006 Sb.). Pokud nejsou v ÚAPo tyto jevy zpracovány, uplatňují DO požadavky opírající se vždy o odborný podklad (např. studie zpracované dle zadání OOP obce a/nebo kraje). Tyto požadavky musí svou podrobností, charakterem resp. měřítkem odpovídat charakteru a účelu ÚP, tedy nesmí být uváděny v podrobnosti požadavků na obsah regulačního plánu.

Příloha č. 7
odst. 1 písm. f)
vyhl. č.
500/2006 Sb.

e) **požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury je samostatnou položkou textové části ÚP. Veřejná infrastruktura je definovaná ve stavebním zákoně. Zahrnuje dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství. Řešení veřejné infrastruktury v nezastavěném území musí být v souladu s jeho charakterem, jinak je nezbytné pro ni vymezovat zastavitelné plochy. DO, kterým přísluší ochrana veřejných zájmů souvisejících s veřejnou infrastrukturou, uvedou své specifické požadavky např.:

§ 2 odst. 1
písm. k) SZ

§ 18 odst. 5 SZ

- na vymezení ploch pro čistírny odpadních vod;
- na řešení systému pozemních komunikací a ostatní dopravní systémy, např. na zachování nebo obnovu cestní sítě v krajině;
- na řešení hospodaření s dešťovou vodou v území;
- na řešení veřejného prostranství (součástí je i veřejná zeleň, parky).

Dotčené orgány, např. orgány ochrany přírody, zde mohou z hlediska své působnosti uvést v ÚAPo nedoložená omezení pro řešení veřejné infrastruktury v nezastavěném území.

f) **požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Požadavky DO na ochranu a rozvoj hodnot území v ÚP by měly vycházet z potřeby ochrany hodnot podle zvláštních právních předpisů, které jsou ve smyslu SZ limitem využití území, tj. „omezením změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených

na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území“ a jsou zobrazeny ve výkresu limitů ÚAP obcí. Pokud byly v mezidobí dvouletého cyklu aktualizace ÚAP (2008-2010-2012 atd.) činností DO vymezeny další hodnoty, které nejsou v ÚAPo zachyceny, je nezbytné, aby na ně DO upozornil ve svých požadavcích k návrhu zadání ÚP.

§ 26 SZ

Jedná se o požadavky např. ochrany významných krajinných prvků, územního systému ekologické stability, obecné ochrany rostlin a živočichů, ochrany zvláště chráněných území, ochrany evropsky významných lokalit podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, dále např. o požadavky ochrany zemědělské a nezemědělské půdy podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Další hodnoty území, které nejsou předmětem ochrany podle zvláštních právních předpisů, jsou zobrazovány ve výkresu hodnot ÚAPo. Jejich ochrana vyplývá z § 18 odst. 4 SZ „Uzemní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti...“.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

K veřejně prospěšným stavbám

S ohledem na definici veřejně prospěšných staveb se jedná o zdůvodněné požadavky DO, příslušných k veřejné infrastruktuře, případně k ochraně veřejného zdraví v souvislosti s ochrannými pásmy dopravní a technické infrastruktury. V případě, že požadavky na veřejnou infrastrukturu nebudou v souladu s dosavadním charakterem nezastavěného území, bude pro ni nezbytné vymezit zastavitelné plochy.

§ 2 odst. 1 písm. l) SZ

§ 2 odst. 1 písm. k) SZ

K veřejně prospěšným opatřením

S ohledem na definici veřejně prospěšných opatření, která se vymezují především v nezastavěném území a pro která lze v některých případech podle § 170 odst. 1 b) SZ vyvlastnit potřebné pozemky, je možné a účelné uvést požadavky na vymezení veřejně prospěšných opatření:

§ 2 odst. 1 písm. m) SZ

§ 18 odst. 5 SZ

§ 170 odst. 1 písm. b) SZ

- ke snižování ohrožení v území ovlivněném povodněmi a jinými přírodními katastrofami;
- ke zvyšování retenčních schopností území;
- k založení prvků územního systému ekologické stability;
- k ochraně archeologického dědictví.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V tomto bodě je možné uplatnit požadavky na ochranu těch veřejných zájmů, které nejsou zahrnuty v jiném bodě návrhu zadání ÚP.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Problémy v území a střety zájmů jsou zjišťovány v ÚAPo. Další problémy mohou být zjištěny v DPR, které jsou podkladem pro pořizovatele při zpracování návrhu zadání ÚP. Pro formulaci požadavků DO k tomuto bodu je vhodné požádat pořizovatele ÚP o nahlédnutí do DPR.

§ 4 odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb.

§ 8 odst. 2 SŘ

DO ve svých požadavcích uvede možnosti řešení zjištěných střetů a problémů vyplývajících z povahy jím chráněného veřejného zájmu, např.:

- požadavky na způsob řešení střetů veřejných zájmů;
- požadavky na způsob řešení střetů veřejných zájmů s požadavky na veřejnou infrastrukturu (zda je možné a vhodné technické řešení nebo je třeba řešit územně, tzn. změnou umístění);

- požadavky na rozšíření nebo omezení jiných způsobů využití území (např. využití rekreační).

Konkrétně se může jednat např. o:

- střety zájmů ochrany přírody a krajiny, popřípadě památkové péče s požadavky na hospodářské a rekreační využití území;
- střety zájmů ochrany přírody a krajiny se záměry dopravní a technické infrastruktury;
- střety zájmů ochrany přírody a krajiny se zájmy památkové péče v krajině;
- střety zájmů ochrany přírody a krajiny s požadavky na vymezení zastavitelných ploch.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose

Tyto požadavky uvádí pořizovatel ÚP. S ohledem na ochranu veřejných zájmů v řešeném území uvedou DO omezení a jejich důvody, které by měly být při vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚP zohledněny (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených pro plnění funkcí lesa).

Současně je třeba formulovat požadavky s ohledem na znění PÚR ČR 2008, zejm. články (34), (35) a (39), které uvádí, že v rozvojových oblastech a rozvojových osách se zvýšenými požadavky změn v území je třeba:

- vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot;
- vyžadovat aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště DO chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení;
- vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispět k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a osy.

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní studie se zpracovává v případě, kdy je třeba navrhnout, prověřit a posoudit možné řešení vybraných problémů v území, případně problémů přesahujících území obce. Výsledky ÚS poslouží pro další územně plánovací činnost, navazující na pořizovaný ÚP, např. pořízení jeho změny, územní a stavební řízení.

Pozn.: Podmínka zpracování územní studie v platném ÚP neumožňuje rozhodování v území do doby, než bude studie pořízena a než budou data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Pokud je v návrhu zadání ÚP pořizovatelem uvedena potřeba zpracování ÚS, pak DO uvede a náležitě zdůvodní požadavky, které by měly být při zpracování územní studie zohledněny.

DO mohou uvést i jiné náměty na pořízení ÚS než jsou pořizovatelem uvedeny v návrhu zadání ÚP, opět je však třeba jejich potřebu náležitě zdůvodnit.

§ 30 SZ

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Jedná se o požadavky, kdy je třeba v řešené ploše a koridoru stanovit např. podrobné podmínky pro využití pozemků, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

§ 61 odst. 1 SZ

Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

§ 61 odst. 3 SZ

Přitom však regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území. § 61 odst. 2

Vzhledem k tomu lze požadovat pořízení RP jen výjimečně, pro řešení zvláště naléhavých problémů, soustředěných v území, a to ve zvlášť odůvodněných případech.

Pořízení RP může být podmíněno částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu RP projektantem, což platí i pro případ, kdy podnět uplatní DO. § 63 odst. 1 SZ

- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Pozn.: Pořizovatel v návrhu zadání uvede všechny jemu známé skutečnosti potřebné pro správné uvážení DO, které požadují posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na území Natura. Dotčené orgány zohlední ve svých stanoviscích uvedené skutečnosti.

Tyto požadavky vyplývají ze zákona č. 100/2001 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb. (viz kap. B). V návrhu zadání ÚP je pořizovatel doplní na základě stanoviska krajského úřadu k posuzování vlivů na životní prostředí a orgánu ochrany přírody (krajský úřad, správa CHKO, správa NP) k vlivům na území Natura 2000. Je nezbytné, aby DO doložil důvody pro své stanovisko.

Pozn.: Doložit důvody DO pro své stanovisko je nezbytné zejména s ohledem na řadu judikátů, které vyhodnocovaly, zda DO tento požadavek odůvodnil přezkoumatelným způsobem, případně jak bylo zdůvodněno, že toto vyhodnocení není zapotřebí.

- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Tento požadavek uplatňují DO jen v náležitě zdůvodněných případech nezbytného a účelného zpracování rozdílných variant, kdy zjevně nepostačuje porovnání tzv. nulové varianty (současného stavu) s návrhem ÚP.

Pozn.: Zpracování konceptu podstatně prodražuje cenu územního plánu pro obec a prodlužuje dobu jeho pořizování obvykle více než o půl roku. Proto takový požadavek musí být důkladně odůvodněn.

- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Krajina nezastavěného území je řešena zpravidla v hlavním výkresu, v odůvodněných případech, kdy toto řešení nepostačuje, může být uplatněn požadavek na samostatný výkres koncepce uspořádání krajiny nebo na doplnění hlavního výkresu samostatnými schématy.

Zejména v případech, kdy se na území obce soustřeďují a střetávají různé veřejné zájmy s protichůdnými požadavky na jejich ochranu, může být odůvodněné požadovat zpracování samostatných výkresů nebo schémat. Takovéto požadavky DO náležitě odůvodní.

Jedná se např. o případ, kdy návrh řešení v hlavním výkresu nepostačuje z důvodu nepřehlednosti složitějšího komplexního řešení území.

Pozn.: Pro malé obce s relativně velkou rozlohou nezastavěného území mohou znamenat další požadavky zřetelné zvýšení nákladů na zpracování ÚP, proto je třeba jejich potřebu vždy náležitě posoudit a odůvodnit.

- p) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města**

Tento bod není předmětem ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů.

Příloha č. 7 vyhl.
č. 500/2006 Sb.

Úprava a schválení zadání územního plánu

Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání ÚP a předloží jej zastupitelstvu obce ke schválení. § 47 odst. 4 SZ

4 Použité zkratky

- DO – dotčený orgán
- DPR – doplňující průzkumy a rozbor
- PÚR ČR – Politika územního rozvoje ČR
- RP – regulační plán
- ÚAPo – územně analytické podklady obcí
- ÚP – územní plán
- ÚS – územní studie
- SŘ – správní řád
- SZ – stavební zákon
- ZÚR – zásady územního rozvoje

5 Přílohy

5.1 Základní pojmy

Pojem „krajina“ v legislativě

1) Evropská úmluva o krajině 2000, Článek 1 – definice

Podle Evropské úmluvy o krajině znamená krajina „část území, tak jak je vnímána obyvatelstvem, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů. Je základní složkou prostředí, v němž obyvatelé žijí, výrazem rozmanitosti jejich společného kulturního a přírodního dědictví a základem jejich identity“.

2) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů § 3 odst. 1 písm. m)

Krajina je definována jako část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky.

3) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Stavební zákon pojem krajina užívá v souladu s pojetím podle Evropské úmluvy o krajině, jak lze dovodit z obsahu § 18 SZ odst. 4 SZ a § 43 odst. 1 SZ a další. Tento pojem však nevykládá.

Stavební zákon definuje zastavěné území, zastavitelnou plochu a nezastavěné území.

Zastavěným územím se rozumí území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"), [§ 2 odst. 1 písm. d) SZ]. (více § 58, § 59 a § 60 SZ)

Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy [§ 2 odst. 1 písm. f) SZ]. (více § 18 odst. 5 SZ)

Zastavitelnou plochou se rozumí plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje [§ 2 odst. 1 písm. j) SZ].

Další pojmy týkající se plošného členění území, vycházející ze SZ:

Plochou se rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam [§ 2 odst. 1 písm. g) SZ].

Plochou nadmístního, popřípadě republikového významu se rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů [§ 2 odst. 1 písm. h) SZ].

Koridorem se rozumí plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy [§ 2 odst. 1 písm. i) SZ].

Soulad postupů v územně plánovacím procesu s postupy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů dokládá § 18 SZ – Cíle územního plánování.

5.2 Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu, resp. návrhu územního plánu (závazné dokumentace a podklady podle SZ a vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

V této příloze jsou samostatně uvedeny jednotlivé podklady, které jsou využívány při zpracování ÚP spolu s bližším komentářem.

Při formulování zadání ÚP musí pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vycházet z již zpracovaných podkladů. Jsou to především nadřazené dokumenty, které jsou pro pořizování a vydávání územního plánu závazné (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 SZ), a tzv. dokumenty neopominutelné, které jsou podkladem pro zadání územního plánu (§ 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.).

Závaznými dokumentacemi (i pro dotčené orgány) jsou:

- politika územního rozvoje (PÚR),
- zásady územního rozvoje (ZÚR),
- regulační plány vydané krajem.

Územně plánovacími podklady jsou:

- územně analytické podklady obcí (ÚAPo),
- doplňující průzkumy a rozборы,
- popř. územní studie.

Dalšími podklady mohou být například oborové dokumenty, nejsou-li součástí ÚAPo.

Politika územního rozvoje (PÚR)

PÚR je pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje a ÚP závazná (§ 31 odst. 4 SZ).

Obsah PÚR je stanoven § 32 SZ.

Ke stanoviskům DO ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR, se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 SZ).

Zadání ÚP obsahuje požadavky vyplývající z PÚR (vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 6), jako jsou republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, v některých konkrétních případech rozvojové oblasti a osy, dále koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Požadavky vyplývající z PÚR je třeba na úrovni ÚP, resp. zadání ÚP konkretizovat (nadmístní požadavky, které mají dopad na krajinu v území obce, či sousedících obcí), odkaz na ně je v úrovni zpracování zadání ÚP a návrhu ÚP nedostačující.

Zásady územního rozvoje (ZÚR)

ZÚR jsou pro pořizování a vydávání územních plánů závazné (§ 36 odst. 5 SZ).

Obsah a účel jednotlivých kapitol ZÚR je stanoven v § 36 SZ a vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha č. 4 a 5.

ZÚR v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (§ 36 odst. 3 SZ).

Ke stanoviskům DO ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ZÚR, se nepřihlíží (§ 52 odst. 4 SZ).

Zadání ÚP obsahuje požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem (vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 6). Požadavky vyplývající ze ZÚR je třeba na úrovni ÚP, resp. zadání ÚP konkretizovat (nadmístní požadavky, které mají dopad na krajinu v území obce, či sousedících obcí vyplývající z textové a grafické části ZÚR), odkaz na ně je v úrovni zpracování zadání ÚP a návrhu ÚP nedostačující.

Regulační plán vydaný krajem

ZÚR mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, nebo uložit pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu (§ 36 odst. 2 SZ).

Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi (§ 61 odst. 2 SZ).

Řešení obsažené v tomto regulačním plánu je podrobnější než řešení územního plánu, proto bude zohledněno v rozsahu a podrobnosti, kterou územní plán umožňuje.

Územně analytické podklady obcí (ÚAPo)

Územně analytické podklady jsou jedním z hlavních podkladů pro zpracování ÚP. Jelikož jsou DO jedním z poskytovatelů ÚAPo a mají tak vliv na jejich obsah a využití, jsou dále náležitosti účelu, obsahu a vzniku ÚAP popsány podrobněji.

Je v zájmu DO i pořizovatelů ÚP zajistit co nejvyšší kvalitu ÚAPo. Úroveň kvality ÚAPo má přímý vliv na kvalitu pořizovaných ÚP. Zároveň lze předpokládat, že se zvyšující se kvalitou ÚAPo bude klesat rozsah potřeby zpracování doplňujících průzkumů a rozborů při pořízení územně plánovací dokumentace.

ÚAPo slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území (§ 25 SZ).

ÚAPo jsou podkladem pro zadání ÚP (§ 11 odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb.).

ÚAPo pořizuje úřad územního plánování pro svůj správní obvod (ORP) v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ÚP a regulačních plánů (§ 27 odst. 1 SZ).

ÚAPo pořizuje na základě průzkumů území, údajů o území a na základě veřejně přístupných informací, kterými jsou informace nebo data o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě, a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území. Podkladem pro pořízení ÚAPo může být i technická mapa (§ 27 odst. 2 SZ).

Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy (DO), jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (dále jen "poskytovatel údajů") především v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie (§ 27 odst. 3 SZ).

Pořizovatel průběžně aktualizuje ÚAPo na základě nových údajů o území a průzkumu území a každé 2 roky pořídí jejich úplnou aktualizaci (§ 28 odst. 1 SZ).

Pozor: Poskytovatel údajů (tedy i DO), který nesplní povinnost podle § 27 odst. 3 SZ, nebo prokáže-li se, že poskytovatel údajů neupozornil na nesprávnost údajů o území použitých v návrhu nové úplné aktualizace (podle § 27 odst. 2 SZ), je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na aktualizaci a změny územně plánovací dokumentace a na aktualizaci ÚAPo (§ 28 odst. 3 SZ).

Obsah ÚAPo (k § 26 odst. 2 SZ, § 4 a 5 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

a) podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území (P- RURÚ) zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území;

b) rozbor udržitelného rozvoje území zahrnující (RURÚ)

- 1. zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území** s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v tematickém členění zejména na horninové prostředí a geologii, vodní režim, hygienu životního prostředí, ochranu přírody a krajiny, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, sociodemografické podmínky, bydlení, rekreaci, hospodářské podmínky; závěrem těchto tematických zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území je

vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,

- 2. určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích** zahrnující zejména urbanistické, dopravní a hygienické závady, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy (§ 4 odst. 1 písm. b) bod 2. vyhl. č. 500/2006 Sb.).

P-RURÚ dále zahrnují údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území a další dostupné informace, například statistické údaje.

Obsah P-RURÚ, které jsou součástí ÚAPo je stanoven v části A přílohy č. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb. – Územně analytické podklady obcí – podklad pro rozbor udržitelného rozvoje území (§ 4 odst. 2 vyhl. č. 500/2006 Sb.). Obsahem této přílohy je seznam sledovaných jevů v rámci ÚAPo.

Grafická část ÚAPo obsahuje výkres hodnot území, zejména urbanistických a architektonických, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v území a výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (dále jen "problémový výkres"). ÚAPo mohou být doplněny dalšími výkresy, schémata, tabulkami, grafy či kartogramy (§ 4 odst. 4 vyhl. č. 500/2006 Sb.).

DO poskytují především údaje vyjmenované ve sledovaných jevech – viz Příloha č. 1 k vyhl. č. 500/2006 Sb. Pokud má DO k dispozici podklad, který není součástí sledovaných jevů a považuje jej za důležitý pro pořizování ÚP, poskytne jej úřadu územního plánování (tj. orgánu územního plánování obce s rozšířenou působností). Současně DO odůvodní důležitost vložení údajů do ÚAPo a uvede požadavky, jakým způsobem je třeba podklady do ÚAPo zpracovat (základní manuál). Jedná se např. o studie odtokových poměrů na území více obcí, studie erozní ohroženosti území, studie vymezení údolní nivy (území preventivně chráněné před zástavbou).

Orgán územního plánování posoudí relevantnost zasláných údajů a po zvážení zařadí do ÚAP buď v rámci sledovaného jevu č. 118 – jiné záměry, či jako sledovaný jev č. 119 – další dostupné informace.

Po vydání ÚP by měly být zpřesněné údaje o území pořizovatelem zpracovány zpětně do ÚAPo, v rámci jejich aktualizace. Tak bude zajištěna aktuálnost a odpovídající potřebná kvalita ÚAPo.

Územně analytické podklady pro správní obvody obcí s rozšířenou působností využije krajský úřad při pořizení a aktualizaci ÚAP pro území kraje (§ 29 odst. 4 SZ).

Územní studie (ÚS)

Územní studie jsou územně plánovacími podklady, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území (§ 25 SZ).

ÚS navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí (§ 30 odst. 1 SZ).

Pořizovatel pořizuje ÚS v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu (tedy i DO). V zadání ÚS určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel (§ 30 odst. 2 SZ).

Pořizení ÚS z jiného podnětu (tedy i DO) může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal (§ 30 odst. 3 SZ). Pořizovatel ÚS podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4 SZ).

ÚS, o nichž byla vložena data do evidence o územně plánovací činnosti, jsou neopominutelným podkladem pro pořizování ÚP (jestliže data o ÚS vložena do evidence o územně plánovací činnosti nebyla, pak ÚS tímto podkladem není).

V současné době je evidence o územně plánovací činnosti zajišťována Ministerstvem pro místní rozvoj a činností jím zřízené organizační složky státu – Ústavem územního rozvoje (viz <http://www.uur.cz/?id=966>) (§ 11 odst. 3 SZ).

Vzhledem k tomu, že řada problémů souvisejících s krajinou přesahuje hranice území jednotlivých obcí, je třeba některé problémy řešit a prověřit samostatnými studii, zpracovanými s patřičným přesahem na celé území, kterého se problém dotýká (např. odtok povrchových vod v hranici povodí).

ÚS, pořizované krajským úřadem, by tak svým rozsahem i řešením konkrétních problémů mohly překlenout prostor mezi ZÚR a ÚP a prověřit dopady záměrů obsažených v nadřazené ÚPD do území několika obcí současně.

Pozn: Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy, podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti (§ 185 odst. 4 SZ).

Urbanistické studie, územního generely a územní prognózy, rozpracované ke dni nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., jsou považovány za územní studie (§ 185 odst. 5 SZ).

Doplňující průzkumy a rozbor

Doplňující průzkumy a rozbor jsou podkladem pro zadání územního plánu (§ 11 odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Doplňující průzkumy a rozbor navazují na ÚAPo, a ty pak na základě podrobnějších průzkumů území doplňují o aktuální zjištění. Jedná se např. o zjištění aktuálního stavu a funkčního využití nezastavěného území (včetně jeho dalších hodnot a specifík nepostižených v ÚAPo, které je třeba následně respektovat), o stanovení hlavních problémů k řešení a o potřebná zjištění ke zpracování koncepce uspořádání krajiny.

Náplň doplňujících průzkumů a rozborů právní předpisy neupravují, obsah se stanovuje cíleně podle charakteru území.

Oborové dokumenty

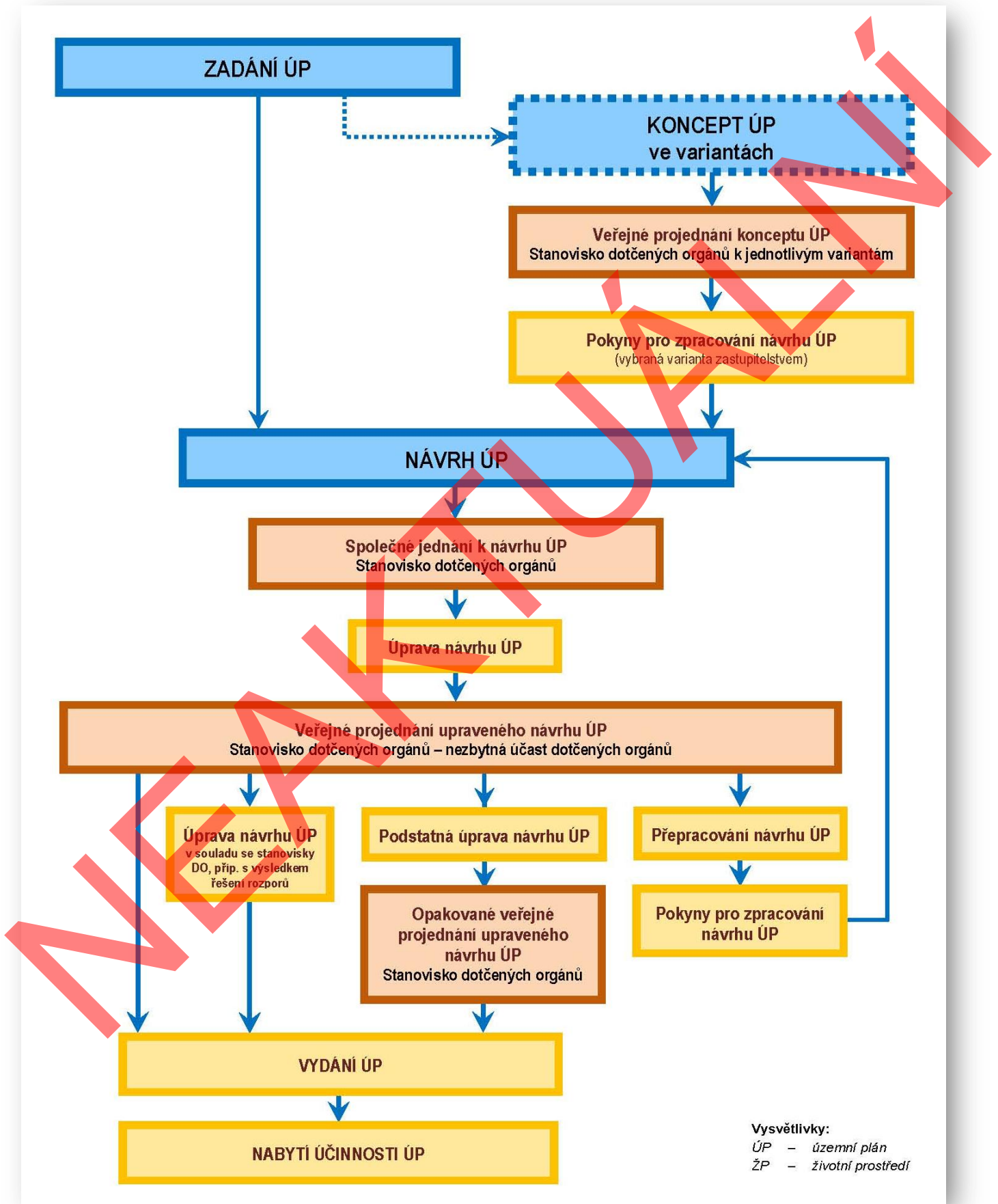
Mají-li se stát oborové dokumenty neopomenutelným podkladem pro pořizování ÚP, musí být poskytnuty pořizovateli jako údaj o území, který je zohlední v ÚAP.

Pokud od poslední aktualizace ÚAPo vznikly nové oborové dokumenty, které ještě v ÚAPo nejsou zohledněny, uvede DO ve svém vyjádření k návrhu zadání požadavky z těchto dokumentů vyplývající, s odkazem na ně. Po dohodě s pořizovatelem ÚAPo poskytne DO celý materiál.

Oborovými dokumenty jsou např.:

- dokumenty ochrany přírody a krajiny (např. plány péče ZCHÚ apod.);
- studie posouzení vlivu záměrů na krajinný ráz;
- studie vyhodnocení a ochrany krajinného rázu;
- studie protierozních a protipovodňových opatření;
- migrační studie (fauna);
- biologické průzkumy a biologická hodnocení;
- plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav;
- plány oblastí povodí a další vodohospodářské koncepce
- lesní hospodářské plány a osnovy, oblastní plány rozvoje lesů;
- studie a záměry rozvoje rekreace a sportu, cestovního ruchu;
- záměry využití chráněných ložiskových území;
- dopravní studie;
- studie technické infrastruktury (např. zásobování vodou, kanalizační systém, odpadové hospodářství, veřejné komunikační sítě).

5.3 Základní orientační schéma procesu pořizování územního plánu od schválení zadání ÚP



Požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu

Garant za MMR:

Ing. Tomáš Sklenář, odbor územního plánování

Garant za MŽP:

Mgr. Petr Birklen, ředitel odboru obecné ochrany přírody a krajiny

Garant za ÚÚR:

Ing. Alena Navrátilová

Zpracování textu:

za MŽP

kolektiv odboru obecné ochrany přírody a krajiny

za ÚÚR

Ing. arch. Pavla Balabánová, CSc. a kolektiv

Grafická úprava:

Ing. arch. Miriam Blažková

Vydává:

Ústav územního rozvoje v Brně

Vydání:

první

Rok vydání:

2012