

# KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV - PŘÍRUČKA AKTUALIZOVANÁ PO DESETI LETECH

Územní plán a pozemkové úpravy jsou nástroje, které zásadním způsobem ovlivňují podobu nezastavěného území. Jejich tvorba a vznik představuje nejen v ČR, ale v celé střední Evropě poměrně zavedené procesy s propracovanými postupy a dosti dlouhou tradicí. V plánování a přetváření nezastavěného území, zejména venkovské krajiny, mají svou pevnou pozici a nezastupitelné místo. Tím méně je pochopitelné, že přes mnohé styčné body, ba i překryvy, při plánování území dosud prakticky neexistuje pro koordinaci územních plánů a pozemkových úprav legislativní a metodický rámec. Tato skutečnost byla v roce 1999 podnětem pro zpracování příručky s názvem „Koordinace postupu zpracování územně plánovací dokumentace a návrhu komplexních pozemkových úprav“. Nová legislativa obou nástrojů i nové problémy jejich paralelního i postupného pořizování v území vyvolaly naléhavou potřebu zpracovat příručku novou. Proto vznikla po 10 letech za spolupráce odborníků z Ústavu územního rozvoje a z brněnské pobočky Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v. v. i., aktualizovaná podoba této příručky. Jejím cílem je vzájemné seznámení zpracovatelů i pořizovatelů obou oborů s procesy a postupy tvorby těchto důležitých dokumentů, ale zejména vymezení pravidel pro relativně bezkonfliktní návaznost a pro vzájemnou spolupráci. Příručka byla připomínkována deseti odbornými oponenty. 1. června 2010 byla prezentována na stránkách Ústavu územního rozvoje. Příručka, která se svým uspořádáním značně liší od své předchůdkyně vydané v roce 2000, je určena zejména pracovníkům veřejné správy a projektantům obou nástrojů.



## Vznik první příručky a její obsah

Styčnými body obou procesů jsou zejména návrhy společných zařízení pozemkových úprav a návrh veřejně prospěšných staveb a opatření územních plánů. Spory o kompetence, nejasná návaznost a nedostatečná komunikace mezi pořizovateli obou nástrojů přiměly v roce 1999 Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a Ústřední pozemkový úřad Ministerstva zemědělství ke společnému jednání a následnému zadání odborné příručky. Zpracováním byl pověřen Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy za gesci pozemkových úprav a Ústav územního rozvoje za územní plánování. V úvodních kapitolách byly samostatně představeny pozemkové



úpravy a územní plán. Klíčovou kapitolu tvořil vlastní popis koordinace obou nástrojů reprezentovaný na jednotlivých typech společných opatření (protierozní opatření, vodohospodářská opatření, cestní síť, územní systémy ekologické stability a krajinný ráz). Významnou kapitolu tvořila informace o řešení problematiky plánování krajiny v Německu a Rakousku, kde byl výstižně popsán způsob integrace krajinného plánu do územního plánu a jejich společné schvalování, jakož i následná integrace krajinného plánu do pozemkových úprav včetně neustálé a významné účasti veřejnosti v průběhu celého procesu. Krajinný plán zde byl představen jako spojovací článek mezi územním plánem a komplexní pozemkovou úpravou, který dokáže respektovat jednotu a přirozené funkce venkovského prostoru.

## Důvody pro aktualizaci příručky

Mezi lety 2002 a 2006 byly pro územní plánování i pozemkové úpravy vydány nové zákony, které oba plánovací procesy významně mění jak po obsahové, tak po procedurální stránce. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, Stavební zákon, (dále též SZ) a zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále též ZoPÚ). To způsobilo jistou zastaralost původní příručky. Dalším důvodem je poměrně častá situace, kdy se po zpracování a zapsání pozemkových úprav do katastru nemovitostí ukazuje obvykle jako nezbytné přičít v dané obci ještě změnu územního plánu, protože umístění navržených společných zařízení (hlavně cesty, protierozní opatření a skladebné části ÚSES) doznalo v rámci pozemkových úprav patrných změn oproti územnímu plánu v důsledku jednání s vlastníky nebo díky upřesnění umístění těchto zařízení na základě podrobnějších přírodních, hydrogeologických či pedologických údajů, které zpravidla má projektant PÚ oproti projektantu ÚP k dispozici. To značně prodražuje i časově protahuje již tak dosti náročné pořízení pozemkových úprav. Pozemkové úřady tedy usilují o to, aby stavby a opatření navržené v územním plánu (dále též ÚP) byly v nezastavěném území vymezeny a zakresleny natolik obecně, aby jejich zpřesnění v rámci pozemkových úprav (dále též PÚ) nemuselo být chápáno jako podnět pro změnu územního plánu. Rovněž není jasno, jak postupovat, v případě, je-li jeden z obou dokumentů hotov a druhý se připravuje nebo je rozpracován. Objevují se i případy, kdy obě dokumentace jsou v daném území pořizovány souběžně. Otázky kdo, kdy a jak má vstupovat do jednání, poskytovat a vzájemně projednávat, případně korigovat

své návrhy a především být informován o specifikách vzniku obou dokumentů, posloužily jako další argumenty pro vznik této aktualizované příručky.

Název příručky byl zjednodušen na „**Koordinace územních plánů a pozemkových úprav**“.



## Obsah příručky

Ve které fázi procesu pořizování územního plánu nebo zpracování pozemkových úprav je třeba vstoupit do jednání a koordinovat své návrhy s „druhou stranou“ – to má být hlavním přínosem příručky. Její obsah tedy vypadá následovně:

### 1. Úvod

Stručná informace o důvodech vzniku aktualizované příručky po 10 letech. V plánu společných zařízení pozemkových úprav a ve vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v územním plánu jsou vyjádřeny veřejné zájmy pro další rozvoj území. Příručka bude sloužit obcím, úřadům územního plánování, pozemkovým úřadům, projektantům obou dokumentů, dotčeným orgánům i veřejnosti.

### 2. Hlavní problémy koordinace územních plánů a pozemkových úprav

Oba nástroje jsou zde srovnány z hlediska časového horizontu, obsahu a podrobnosti zpracování, formy projednání a odsouhlasení. Zatímco územní plán řeší koncepčně celé území obce, pracuje s plochami a koridory, jeho platnost je deset až dvacet let a projednává se s dotčenými orgány a s veřejností, pozemkové úpravy mají platnost desítky let, řeší obvykle jen obvod pozemkových úprav v rámci jednoho katastrálního území, pracují v podrobnosti parcel a nezbytný je souhlas všech vlastníků pozemků.

### 3. Koordinace územních plánů pozemkových úprav v platných zákonech

Koordinace obou dokumentů je naznačena v ZoPÚ. V SZ lze nalézt pouze zmínku o vztahu pozemkových úprav v regulačním plánu.

### 4. Pořizování územních plánů a zpracování návrhu pozemkových úprav

Protože projektanti a pořizovatelé územních plánů nemají dostatečné znalosti o procesu pozemkových úprav a nejinak je tomu i na straně opačné, jsou ve dvou po sobě následujících shodně členěných kapitolách popsány procesy pořizování a zpracování (v případě KPÚ i realizace) obou plánovacích nástrojů. Průběh každého z obou procesů je popsán v tabulce, za níž vždy následuje seznam klíčových pojmů.



### 5. Uzlové body koordinace pozemkových úprav

Jde o klíčovou kapitolu celé publikace. Kapitola 5 rozebírá bod po bodu vzájemnou návaznost a koordinaci územních plánů a pozemkových úprav ve čtyřech nejčastějších případech následnosti jejich vzájemného zpracování. Podstatou této kapitoly je položení důrazu na znalosti specifik obou procesů a na trvalou vzájemnou komunikaci jejich pořizovatelů, projektantů, orgánů obce, vlastníků a dalších účastníků. Z kapitoly vyplývá mimo jiné poznatek, jak velmi potřebné a mnohdy nezbytné je pořizování územních studií zaměřených např. na protierozní a protipovodňovou ochranu, jakož i na řešení dalších, krajinářských aspektů území.

Jsou zde představeny **čtyři základní typy posloupnosti pořizování obou nástrojů**. Tedy:

*5.1 V řešeném území existuje platný územní plán, zpracovává se návrh pozemkových úprav*

- Územní plán je využit jako závazný podklad pro návrh plánu společných zařízení.
- Projektant PÚ upřesní lokalizaci záměrů staveb a opatření v nezastavěném území obsažených v ÚP s ohledem na vlastnické vztahy a na podrobnější znalosti o území, které má k dispozici.
- Projektant PÚ dle potřeby spolupracuje s projektantem ÚP.

**V případě, že se plán společných zařízení významně odchyluje od ÚP, je třeba pořídit změnu.**

*5.2 V řešeném území existují pozemkové úpravy zapsané do katastru nemovitostí, pořizuje se územní plán*

- Projektant ÚP převezme a zpracovává plán společných zařízení PÚ do návrhu ÚP.
- Projektant ÚP dle potřeby spolupracuje s projektantem PÚ.

*5.3 V řešeném území jsou současně s územním plánem zpracovávány pozemkové úpravy*

- Na základě vzájemné dohody je **schválen systém vzájemné spolupráce při souběžné práci na obou dokumentacích**.
- Vedle toho, že projektanti ÚP a PÚ společně a koordinovaně využívají ÚAP, **provádějí koordinovaně doplňující průzkumy a konzultují problémy na pravidelných pracovních jednáních**.
- Koncepce uspořádání krajiny ÚP je zpracována v koordinaci s projektantem PÚ.
- Plán společných zařízení PÚ je zpracován v koordinaci s projektantem ÚP.

*5.4 V řešeném území je pořizován územní plán s ohledem na budoucí zpracování pozemkových úprav*

- Projektant ÚP se v doplňujících průzkumech a rozbořech podrobněji zaměřil na nezastavěné území.
- **Projektant ÚP vymezení skladebné části ÚSES, cesty, poldry apod. natolik obecně (formou osy, plochy či širšího koridoru), aby je projektant PÚ pak mohl umístit definitivně s ohledem na vlastnic-**



**ké vztahy a přírodní podmínky. Bude-li tímto způsobem dosaženo shody PÚ s ÚP, není pak nezbytné pořizovat změnu ÚP.**

- ÚP pořízené před 1. 1. 2007 ztrácejí po 31. 12. 2015 platnost. **Nově pořizované ÚP by již tedy měly zohledňovat budoucí pořízení PÚ a koordinaci s nimi dle této příručky.**
- Pokud by se měly zahajovat PÚ v obci, která již platný ÚP do roku 2015 má, je s ohledem na pozdější snadnější koordinaci obou dokumentů žádoucí pořídit požadovanou úpravu ÚP v součinnosti s PÚ dle kapitoly 5.3 této příručky.

Všechny čtyři varianty jsou pak představeny v jednotlivých fázích vzniku obou nástrojů, kdy v každé z nich jsou definovány a v textu tučně zvýrazněny tzv. **uzlové body vzájemné koordinace**. Ty mají přispět k lepší koordinaci při respektování specifik obou procesů a umožnit tak postupnou realizaci jejich záměrů.



## 6. Závěr

Stručné zhodnocení přínosu příručky a výzva čtenářům k jejímu připomínkování.

## 7. Použité zkratky

Abecední seznam všech v textu použitých zkratk.

## 8. Literatura

Seznam související odborné literatury včetně webových odkazů.

## 9. Právní předpisy

Seznam všech souvisejících právních předpisů.

## 10. Přílohy

Ve dvou hlavních kapitolách příloh jsou popsány podrobně oba plánovací nástroje – územní plán a pozemkové úpravy. Jde hlavně o definování jejich cílů, postupu zpracování a vymezení působnosti.



## Oponentury a prezentace příručky

Finální verze příručky zpracovaná ve tvůrčím kolektivu ÚÚR a VÚMOP byla zaslána v závěru roku celkem deseti oponentům reprezentujícím pořizovatele, projektanty i teoretiky v oblasti územního plánování a pozemkových úprav. Ti své posudky zpracovali do konce ledna. Jejich připomínky byly dle možností zohledněny a zapracovány. Příručka byla vyvěšena 1. června 2010 na stránkách Ústavu územního rozvoje. Její případné vydání tiskem bude následovat dle zájmu odborné veřejnosti v roce 2011.

## Závěr

Územní plány a pozemkové úpravy jsou zpracované svébytné dokumenty se zásadním vlivem na charakter území našeho státu. Každý z nich je ve svém působení nenahraditelný, současně však existuje prostor, v němž se oba dokumenty prolínají a je nezbytné jim vymezit jejich specifické role a působnost. O nutnou vzájemnou koordinaci obou nástrojů a určení jejich pravidel se pokouší tato příručka.

Přesto je zřejmé, že problémy plánování nezastavěného území nejsou vy-

mezením koordinace územních plánů a pozemkových úprav vyřešeny. Ve hře stále zůstává možná koordinace pozemkových úprav s regulačním plánem. Rovněž bude nutno vymezit vztah obou nástrojů k nově navrhovanému krajinnému integrovanému plánu rozvoje (KIPR) koncipovanému Ministerstvem životního prostředí. Podoba tohoto strategického dokumentu ověřovaného v současnosti MŽP na pilotním projektu zřejmě není dosud definitivní.

Lze očekávat, že lepší koordinace všech zmíněných nástrojů se pozitivně odrazí v péči o krajinu a v její následné podobě.

Na zpracování této metodické příručky se kromě autora tohoto článku podílely Ing. arch. Jana Hurníková a Ing. arch. Naděžda Rozmanová z Ústavu územního rozvoje a Ing. Jana Podhrázská, PhD. a Ing. Mgr. Dagmar Stejskalová z Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy. S dvěma posledně jmenovanými kolegyněmi se autor tohoto článku podílel na přípravě příspěvku podobného obsahu „Koordinace územního plánování a pozemkových úprav v nové metodické příručce“, který vyšel v červenci 2010 v časopise Pozemkové úpravy. Na obsahu příručky se lektorsky a konzultačně podíleli ještě někteří další odborníci z oboru územního plánování a pozemkových úprav.



Článek vznikl za podpory řešení VZ MZE 0002704902, Projektu P 04.

*Ing. Igor Kyselka, CSc.  
Ústav územního rozvoje*

*Ing. Jana Podhrázská, Ph.D.  
Ing. Mgr. Dagmar Stejskalová*

*Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v. v. i.*