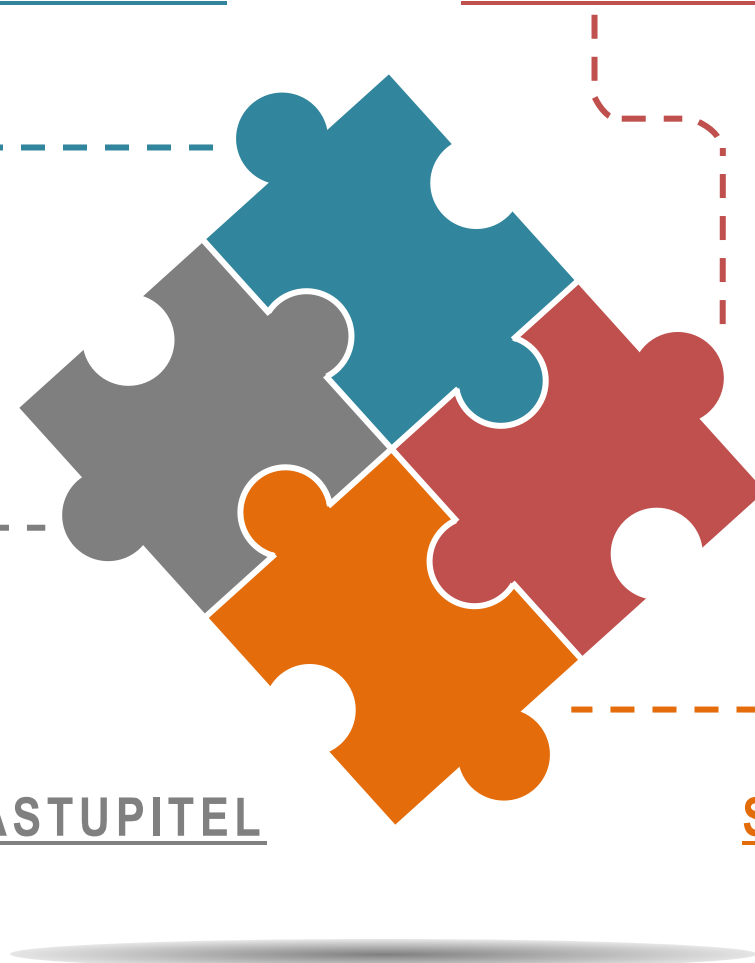


OBECNÉ PROBLÉMY

ZASTUPITELSTVO

URČENÝ ZASTUPITEL

SMLOUVY



PŘÍRUČKA PRO MĚSTA A OBCE

PROBLEMATIKA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY, REGULAČNÍHO PLÁNU,
ÚZEMNÍ STUDIE, ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ Z POHLEDU OBCÍ A MĚST

A úvod	5
1 úvodní text	6
2 výklad některých pojmů	7
3 zákony a vyhlášky	8
4 základní princip územního plánování	8
5 role určeného zastupitele	9
6 zkrácené postupy pořízení změn územních plánů nebo regulačních plánů	10
B územní plán a jeho změny	11
7 co je územní plán	12
8 stručný popis fází pořízení a zpracování územního plánu nebo jeho změny	14
9 činnost zastupitelstva při pořízení územního plánu nebo jeho změny	16
10 činnost určeného zastupitele při pořízení územního plánu nebo jeho změny	18
11 stručný popis fází pořízení a zpracování změny územního plánu zkráceným postupem – na návrh	19
12 stručný popis fází pořízení a zpracování změny územního plánu zkráceným postupem – z vlastního podnětu	21
13 stručný popis fází pořízení a zpracování změny územního plánu zkráceným postupem – ze zprávy o uplatňování	23
14 činnost zastupitelstva při pořízení změny územního plánu zkráceným postupem	25
15 činnost určeného zastupitele při pořízení změny územního plánu zkráceným postupem	26
C regulační plán a jeho změny	27
16 co je regulační plán	28
17 stručný popis fází pořízení a zpracování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny	32
18 stručný popis fází pořízení a zpracování regulačního plánu nebo jeho změny na žádost	34
19 činnost zastupitelstva při pořízení regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny	36
20 činnost zastupitelstva při pořízení regulačního plánu na žádost	38
21 činnost určeného zastupitele při pořízení regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny	40
22 činnost určeného zastupitele při pořízení regulačního plánu na žádost	41
D územní studie	43
23 co je územní studie	44
24 stručný popis fází pořízení a zpracování územní studie	46
25 činnost zastupitelstva při pořízení územní studie	47
26 činnost určeného zastupitele při pořízení územní studie	47
E dohoda o parcelaci	48
27 co je dohoda o parcelaci	49
28 činnost zastupitelstva při pořízení a zpracování dohody o parcelaci	50
29 činnost určeného zastupitele při pořízení dohody o parcelaci	50
F zpráva o uplatňování	52
30 co je zpráva o uplatňování územního plánu	53
31 stručný popis fází pořízení a zpracování zprávy o uplatňování	55
32 činnost zastupitelstva při pořízení a zpracování zprávy o uplatňování	56

33	činnost určeného zastupitele při pořízení a zpracování zprávy o uplatňování	57
G	smlouvy	58
34	náležitosti smlouvy mezi obcí/městem a projektantem územního plánu nebo jeho změny	59
34.1	kdy smlouvu uzavírat	59
34.2	základní náležitosti smlouvy	60
34.3	doplňující informace, pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.....	62
34.4	doplňující informace, pokud se zpracovává změna územního plánu.....	62
35	náležitosti smlouvy mezi obcí/městem a „létajícím“ pořizovatelem.....	63
35.1	základní náležitosti smlouvy	63
35.2	doplňující informace k problematice smluv	64
H	obecné problémy	66
36	výběr projektanta	67
37	nejčastější vady v územním plánu nebo změně územního plánu a obecné upozornění z praxe krajského úřadu	68
37.1	nejčastější vady v územním plánu nebo změně územního plánu	68
37.2	obecné upozornění z praxe krajského úřadu	69
38	nejčastější vady v územní studii a obecné upozornění z praxe krajského úřadu.....	70
38.1	nejčastější vady v územní studii.....	70
38.2	obecná upozornění z praxe krajského úřadu	70
39	náhrady za změnu v území.....	71
40	zajímavé věty z rozsudků soudů	72
41	obec/město a územní řízení.....	73

ÚVOD

A

1 ÚVODNÍ TEXT

Příručka pro zástupce obcí a měst byla vytvořena k informování o pořizování územních plánů, jejich změn, regulačních plánů nebo územních studií na úrovni místních samospráv. Příručka je určena především starostům a členům zastupitelstev obcí a měst, ve kterých nejsou při obecních či městských úřadech zřízeny odborné útvary věnující se této problematice a při tom na této úrovni existuje množství důležitých rozhodování v dané oblasti, mnohdy s právním nebo finančním dopadem.

Příručka je jedním z příspěvků, který by měl starostům a členům zastupitelstev obcí a měst pomoci orientovat se ve složité situaci při tvorbě územních plánů, jejich změn, regulačních plánů nebo územních studií a napomoci jim při zodpovězení otázky úlohy zastupitelstva a určeného zastupitele při pořizování těchto územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

Příručka by měla, poskytnou členům zastupitelstev obcí a měst základní právní orientaci a stručný návod, jak v souladu s jejich působností ve správních obvodech obcí a měst, plnit úkoly při pořizování územních plánů, jejich změn, regulačních plánů nebo územních studií vyplývající ze stavebního zákona nebo správního řádu.

2 VÝKLAD NĚKTERÝCH POJMŮ

dohoda o parcelaci	-	dohoda o parcelaci je dohoda vlastníků v území o dělení, scelování nebo výměně pozemků, která umožní nové využití a uspořádání konkrétního území
evidence územně plánovací činnosti	iLAS iKAS	evidence územně plánovací činnosti v České republice spravovaná Ministerstvem pro místní rozvoj (evidují se zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány, územní studie) - dokumentace obcí a měst – iLAS - dokumentace krajů – iKAS
politika územního rozvoje České republiky	PÚR	celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů
regulační plán	RP	územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb, a to v podrobnosti větší, než umožňuje územní plán - regulační plány pořízené z podnětu - regulační plány pořízené na žádost
úřad územního plánování	ÚÚP	orgán územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností
územně analytické podklady	ÚAP	územně plánovací podklad na úrovni obcí s rozšířenou působností a krajských úřadů, jehož cílem je průběžně monitorovat stav a vývoj území a vyhodnocovat problémy k řešení v územích plánech nebo zásadách územního rozvoje
územně plánovací dokumentace	ÚPD	do této kategorie se řadí zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán
územně plánovací podklady	ÚPP	do této kategorie se řadí územně analytické podklady, územní studie
územní plán	ÚP	územně plánovací dokumentace na úrovni obcí a měst, která slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje a územního rozhodování na úrovni správního území obce nebo města
územní studie	ÚS	územně plánovací podklad, který prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území - územní studie, jejichž pořízení vyplývá z územního plánu - územní studie, které slouží jako podklad pro nový územní plán nebo změnu stávajícího
zásady územního rozvoje	ZÚR	územně plánovací dokumentace na úrovni kraje, která slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na krajské úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti obcí a měst
zpráva o uplatňování územního plánu	-	zpráva vyhodnocující územní plán a určující potřebu jeho změn, případně potřebu pořízení nového územního plánu

3 ZÁKONY A VYHLÁŠKY

Při pořizování a tvorbě územních plánů, jejich změn, regulačních plánů nebo územních studií se uplatňují zejména níže uvedené zákony a vyhlášky.

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále v textu jen „stavební zákon“)
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále v textu jen „vyhláška 500“)
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále v textu jen „vyhláška 501“)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále v textu jen „správní řád“)

4 ZÁKLADNÍ PRINCIP ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Celostátním nástrojem územního plánování je Politika územního rozvoje České republiky, která slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů.

Na Politiku územního rozvoje České republiky navazují zásady územního rozvoje, což je územně plánovací dokumentace na úrovni krajů, která slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na krajské úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti obcí a měst.

Na zásady územního rozvoje navazují územní plány na úrovni obcí a měst, které slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje a územního rozhodování na úrovni správního území obce či města.

V případě potřeby může být územní plán „doplňen“ plánem regulačním, který v území jím řešeném stanoví podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb v podrobnosti větší, než umožňují územní plány.

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje. Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí v souladu s územním plánem nebo zásady územního rozvoje.

Hierarchie postavení nástrojů územního plánování a jejich závaznosti:



5 ROLE URČENÉHO ZASTUPITELE

Roli nebo činnost určeného zastupitele lze zjednodušeně charakterizovat jako zajištění přenosu informací mezi pořizovatelem a projektantem na straně jedné a zastupitelstvem obce/města na straně druhé.

Požadavek zvolit ze zastupitelstva obce jednoho zastupitele, který bude plnit úkoly „určeného zastupitele“, je dán stavebním zákonem. Určený zastupitel musí být členem zastupitelstva.

Funkce určeného zastupitele trvá od jeho schválení zastupitelstvem obce/města po dobu pořizování územního plánu nebo po dobu pořizování změny územního plánu, případně regulačního plánu. Určený zastupitel rovněž může být zastupitelstvem schválen pro dobu pořizování více změn územního plánu (např. po dobu trvání jeho mandátu).

Funkce určeného zastupitele zaniká se zánikem mandátu zastupitele. Následně musí být schválen určený zastupitel nový, je-li pořizován územní plán nebo jeho změna, případně plán regulační.

Ze znění stavebního zákona vyplývá, že obec/město může mít pouze jednoho určeného zastupitele.

V případě, pokud určený zastupitel neplní svou funkci náležitě, je na zastupitelstvu, aby zastupitele z funkce odvolalo a schválilo nového určeného zastupitele.

Úspěšnému pořízení územního plánu nebo jeho změny, případně regulačního plánu, bez zbytečných komplikací a zdržování jejich projednání v zastupitelstvu obce/města významně napomáhá aktivní činnost určeného zastupitele. Jedná se zejména o:

- soustavné sledování průběhu pořizování územního plánu nebo jeho změny, případně regulačního plánu, sledování činnosti pořizovatele i projektanta a sledování toho, zda jsou jednotlivé kroky dostatečně zdokladovány,
- včasný přenos informací mezi zastupitelstvem obce/města, pořizovatelem a projektantem.

6 ZKRÁCENÉ POSTUPY POŘÍZENÍ ZMĚN ÚZEMNÍCH PLÁNŮ NEBO REGULAČNÍCH PLÁNŮ

V případě změn územních plánů nebo změn regulačních plánů, kde se nevyžaduje zpracování variant řešení, lze využít zkrácený postup pořízení změny. O tomto postupu musí vždy rozhodnout zastupitelstvo svým usnesením.

Takováto změna může být pořizována

- na návrh (návrh může podat orgán veřejné správy, občan obce fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, oprávněný investor),
- z vlastního podnětu (návrh obce/zastupitelstva),
- navazovat na zprávu o uplatňování.

V rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu nebo změny regulačního plánu musí být vždy uvedeno, že změna bude pořizována zkráceným postupem.

U změny pořízené zkráceným postupem se nezpracovává zadání a slučují se etapy společného jednání a veřejného projednání.

ÚZEMNÍ PLÁN A JEHO ZMĚNY

B

7 CO JE ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán je dokument, který stanoví základní koncepci rozvoje území. Zcela zjednodušeně se jedná o dokument, který upravuje, jakým způsobem a za jakých podmínek lze území využít. Územní plán taktéž stanovuje urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména podmínky umístění a uspořádání staveb s ohledem na strukturu a charakter stávající nebo požadované zástavby a požadavky na ochranu hodnot území. Územní plán se zpracovává pro celé správní území obce či města a je pro rozhodování v území závazný.

Územní plán nebo jeho část může obsahovat prvky regulačního plánu (podrobnost), pokud to stanoví zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo v jeho zadání. Tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.

Územní plán nebo jeho změna, a úplné znění územního plánu po vydání změny se vyhotovuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu. Strojově čitelným formátem pro potřeby územně plánovací činnosti se rozumí formát datového souboru s takovou strukturou, která umožňuje programovému vybavení snadno nalézt, rozpoznat a získat z tohoto datového souboru konkrétní informace, včetně jednotlivých údajů a jejich vnitřní struktury (např. formát dwg, dgn, mxd včetně shp nebo gdb).

Na pořizování územního plánu se podílejí:

- obec/město,
- pořizovatel,
- projektant,
- dotčené orgány,
- nadřízený orgán územního plánování (krajský úřad),
- veřejnost,
- oprávněný investor.

pořizovatel

Pořizovatelem územního plánu může být úřad územního plánování nebo také obecní či městský úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 stavebního zákona. Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona. Pořizovatel je administrátorem a koordinátorem celého procesu pořízení územního plánu. Pořizovatel má své kompetence dané stavebním zákonem a musí při pořizování územního plánu postupovat v souladu se svou odborností a právními předpisy.

projektant

Projektantem územního plánu musí být autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista. Zpracování územního plánu – územně plánovací dokumentace, je vybranou činností ve výstavbě a tu mohou vykonávat pouze fyzické osoby, jež získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu v České komoře architektů. Projektant zodpovídá za odbornou stránku tvorby územního plánu, zejména za soulad územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

dotčené orgány

Dotčené orgány hájí veřejné zájmy podle zvláštního právního předpisu, např. na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče. V průběhu pořizování územního plánu uplatňují k jeho zadání své požadavky, k jeho návrhu a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek svá stanoviska.

nadřízený orgán územního

V průběhu pořizování územního plánu uplatňuje krajský úřad k zadání územního plánu své požadavky, k jeho návrhu a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek svá stanoviska. Požadavky a stanovisko uplatňuje krajský úřad pouze

plánování (krajský úřad)	z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s výjimkou územního plánu pro území hlavního města Prahy souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad je taktéž oprávněn k přezkoumávání vydaného územního plánu nebo jeho změny z hlediska jeho zákonnosti. Taktéž je oprávněn k výkonu státního dozoru ve věcech územního plánování.
veřejnost	V průběhu pořizování územního plánu uplatňuje veřejnost k zadání územního plánu své připomínky, k jeho návrhu pro společné jednání taktéž připomínky a k návrhu územního plánu pro veřejné projednání námítky nebo připomínky. Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, připomínky může podat kdokoliv. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Nad rámec těchto možností daných stavebním zákonem může obec či město do tvorby územního plánu zapojit veřejnost i dalšími způsoby, např. zjišťování názorů obyvatel pomocí dotazníků, anket, průběžná diskuze nad situací v obci/měště, nad představou o budoucnosti obce/města.
oprávněný investor	Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Oprávněný investor, pokud je zapsán v seznamu oprávněných investorů, je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhu územního plánu vyrozuměn jednotlivě. Žádost o zapsání do seznamu oprávněných investorů podává oprávněný investor místně příslušnému krajskému úřadu. Krajský úřad vede seznam oprávněných investorů, který zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Seznam oprávněných investorů pro Jihočeský kraj je zveřejněn na http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par%5bid_v%5d=2415). V průběhu pořizování územního plánu uplatňuje oprávněný investor k zadání územního plánu své připomínky, k jeho návrhu pro společné jednání taktéž připomínky a k návrhu územního plánu pro veřejné projednání námítky.

8 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY¹

ÚVODNÍ FÁZE	▪ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení územního plánu nebo jeho změny ▪ v případě potřeby je možné do rozhodnutí zastupitelstva o pořízení územního plánu nebo jeho změny uvést, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu (toto je možné uvést již v úvodní fázi nebo až jako součást zadání) ▪ v případě použití prvků regulačního plánu je potřeba přesně specifikovat, v jaké části územního plánu nebo jeho změny bude použita podrobnost regulačního plánu, v opačném případě se podrobnost bude vztahovat na celé správní území obce nebo na celé řešené území změny ▪ výběr pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zastupitelstvem (tam, kde je zvolena rada se jedná o činnost rady)
ZADÁNÍ	▪ zadání by mělo být souhrnem stručných požadavků/pokynů pro projektanta, co by mělo být prověřováno v územním plánu ▪ zadání nemá předurčovat řešení ▪ dotčené orgány uplatňují k zadání požadavky, stejně jako veřejnost a oprávnění investoři ▪ v případě potřeby je možné v zadání uvést, že územní plán/změna nebo jeho/její vymezená část bude obsahovat prvky regulačního plánu (pokud již nebylo toto stanoveno v rozhodnutí o pořízení) ▪ v případě použití prvků regulačního plánu je potřeba přesně specifikovat, v jaké části územního plánu nebo jeho změny bude použita podrobnost regulačního plánu, v opačném případě se podrobnost bude vztahovat na celé správní území obce nebo na celé řešené území změny ▪ zadání schvaluje zastupitelstvo
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	▪ jedná se o „první“ návrh podoby územního plánu nebo jeho změny, který se projednává s dotčenými orgány (uplatňují k němu stanoviska) a s veřejností (uplatňuje k němu připomínky) a dále s oprávněnými investory (uplatňují připomínky) ▪ tento návrh může doznat řady změn na základě stanovisek dotčených orgánů a písemných připomínek veřejnosti a oprávněných investorů ▪ krajský úřad k tomuto návrhu uplatňuje stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ▪ v případě, je-li zpracováváno v rámci územního plánu nebo jeho změny i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, krajský úřad vydává k tomuto vyhodnocení své stanovisko

¹ Nejedná se o změny územního plánu pořizované zkráceným postupem. Zkrácený postup pořízení změn je uveden samostatně v kapitolách 11, 12 a 13.

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ jedná se o „druhý“ návrh podoby územního plánu, který se projednává s veřejností (uplatňuje k němu námitky a připomínky) a dotčenými orgány (uplatňují stanoviska k těm částem, které byly od společného jednání změněny) a dále oprávněnými investory (uplatňují námitky) ▪ v případě, dojde-li k podstatné úpravě návrhu územního plánu na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání
NÁMITKY	▪ po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ▪ k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo
VYDÁNÍ	▪ rozhodnutí zastupitelstva o vydání územního plánu nebo jeho změny ▪ v případě změny územního plánu je nutno na úřední desce zveřejnit spolu s touto změnou i úplné znění územního plánu po této změně a to z důvodu, aby změna nabyla účinnosti – v případě nezveřejnění úplného znění změna nenabude účinnosti ▪ předání územního plánu nebo jeho změny (včetně úplné znění územního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu) ▪ zveřejnění vydaného územního plánu nebo jeho změny (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům ▪ zápis údajů o vydaném územním plánu nebo jeho změně do evidence územně plánovací činnosti

9 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY

ÚVODNÍ FÁZE	▪ rozhoduje o pořízení územního plánu nebo jeho změny ▪ schvaluje žádost obce o pořizování územního plánu/změny úřadem územního plánování, jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada) ▪ schvaluje výběr určeného člena zastupitelstva, tzv. „určeného zastupitele“ ▪ v případě potřeby rozhoduje, že bude pořízen územní plán/změna nebo jeho/její vymezená část s prvky regulačního plánu
ZADÁNÍ	▪ schvaluje zadání územního plánu nebo jeho změny (zastupitelstvo může uložit v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu nebo jeho změny) ▪ pokud zadání obsahuje požadavek, že územní plán/změna nebo jeho/její vymezená část bude s prvky regulačního plánu, tato skutečnost musí být v usnesení zastupitelstva o schválení zadání výslovně uvedena
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	▪ obsahuje-li návrh územního plánu/změny variantní řešení (např. varianty vedení trasy obchvatu), zastupitelstvo rozhoduje o výběru nejvhodnější varianty
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	(zastupitelstvo do této etapy nezasahuje)
NÁMITKY	▪ rozhoduje o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu nebo jeho změny

- před vydáním územního plánu nebo jeho změny by mělo zastupitelstvo ověřit, že územní plán není v rozporu
 - a. s politikou územního rozvoje
 - b. s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo
 - c. se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu a případně s výsledkem řešení rozporů
- zastupitelstvo rozhodne
 - a. o vydání územního plánu nebo jeho změny
 - b. zamítnutí vydání územního plánu nebo jeho změny
 - c. vrácení návrhu územního plánu nebo jeho změny pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání

10 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY

ÚVODNÍ FÁZE	▪ zvolení určeného zastupitele
ZADÁNÍ	▪ ve spolupráci s pořizovatelem zpracuje návrh zadání územního plánu nebo jeho změny ▪ ve spolupráci s pořizovatelem na základě výsledků projednání upraví návrh zadání a předloží jej zastupitelstvu ke schválení
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	▪ ve spolupráci s pořizovatelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny ▪ ve spolupráci s pořizovatelem se podílí na řešení případných rozporů ▪ na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, se ve spolupráci s pořizovatelem podílí na zajištění úpravy návrhu ▪ v případě, dojde-li pořizovatel po společném jednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, podílí se na zpracování návrhu pokynů pro jeho zpracování
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ ve spolupráci s pořizovatelem vyhodnotí výsledky projednání ▪ v případě, dojde-li pořizovatel po veřejném projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, podílí se na zpracování návrhu pokynů pro jeho zpracování
NÁMITKY	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.
VYDÁNÍ	(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)

11 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM – NA NÁVRH

PRÁCE NAVRHOVATELE	▪ navrhovatel (orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, oprávněný investor) vyhotoví návrh na pořízení změny zkráceným postupem, který obsahuje: • identifikační údaje navrhovatele • důvod pro pořízení změny územního plánu • obsah změny územního plánu • potřebná stanoviska krajského úřadu (zda bude nutné vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území), v případě obcí ležící na území NP nebo CHKO i stanovisko orgánu ochrany přírody (správy NP nebo CHKO) • návrh úhrady nákladů změny územního plánu
ÚVODNÍ FÁZE	▪ výběr pořizovatele změny územního plánu zastupitelstvem (tam, kde je zvolena rada se jedná o činnost rady) ▪ pořizovatel zkontroluje návrh na pořízení změny, případně vyzve navrhovatele k jeho doplnění ▪ pořizovatel se svým stanoviskem návrh předloží zastupitelstvu (stanovisko není závazné) ▪ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem ▪ v případě potřeby je možné v rozhodnutí zastupitelstva uvést, že změna územního plánu nebo její vymezená část bude obsahovat prvky regulačního plánu
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ jedná se o návrh podoby změny územního plánu, který se projednává s veřejností (uplatňuje k němu námitky a připomínky) a dotčenými orgány (uplatňují stanoviska) a oprávněnými investory (uplatňují námitky) ▪ v případě, dojde-li k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání ▪ krajský úřad k tomuto návrhu uplatňuje stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ▪ v případě, je-li zpracováváno v rámci změny územního plánu i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, krajský úřad vydává k tomuto vyhodnocení své stanovisko
NÁMITKY	▪ po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ▪ k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo

- rozhodnutí zastupitelstva o vydání změny územního plánu
- na úřední desce zveřejnit spolu se změnou územního plánu i úplné znění územního plánu po této změně a to z důvodu, aby změna nabyla účinnosti – v případě nezveřejnění úplného znění změna nenabude účinnosti
- předání změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu)
- zveřejnění vydaného změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům
- zápis údajů o vydané změně územního plánu do evidence územně plánovací činnosti

12 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM – Z VLASTNÍHO PODNĚTU

ÚVODNÍ FÁZE	▪ podnět na pořízení změny ▪ výběr pořizovatele změny územního plánu zastupitelstvem (tam, kde je zvolena rada se jedná o činnost rady) ▪ pořizovatel zajistí potřebná stanoviska krajského úřadu (zda bude nutné vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území), v případě obcí ležících na území NP nebo CHKO i stanovisko orgánu ochrany přírody (správy NP nebo CHKO) ▪ pořizovatel se svým stanoviskem návrh předloží zastupitelstvu (stanovisko pořizovatele není závazné, má pouze doporučující charakter) ▪ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem ▪ v případě potřeby je možné v rozhodnutí zastupitelstva uvést, že změna územního plánu nebo její vymezená část bude obsahovat prvky regulačního plánu
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ jedná se o návrh podoby změny územního plánu, který se projednává s veřejností (uplatňuje k němu námitky a připomínky), dotčenými orgány (uplatňují stanoviska) a oprávněnými investory (uplatňují stanoviska) ▪ v případě, dojde-li k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání ▪ krajský úřad k tomuto návrhu uplatňuje stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ▪ v případě, je-li zpracováváno v rámci změny územního plánu i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, krajský úřad vydává k tomuto vyhodnocení své stanovisko
NÁMITKY	▪ po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ▪ k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo

- rozhodnutí zastupitelstva o vydání změny územního plánu
- na úřední desce zveřejnit spolu se změnou územního plánu i úplné znění územního plánu po této změně a to z důvodu, aby změna nabyla účinnosti – v případě nezveřejnění úplného znění změna nenabude účinnosti
- předání změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu)
- zveřejnění vydaného změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům
- zápis údajů o vydané změně územního plánu do evidence územně plánovací činnosti

13 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM – ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

PRÁCE POŘIZOVATELE	▪ projednání zprávy o uplatňování územního plánu, jejíž součástí může být návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem ▪ zajištění potřebného stanoviska krajského úřadu (zda bude nutné vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území), v případě obcí ležící na území NP nebo CHKO i stanovisko orgánu ochrany přírody (správy NP nebo CHKO) ▪ v případě potřeby je možné v zadání uvést, že změna územního plánu nebo její vymezená část bude obsahovat prvky regulačního plánu (pokud již nebylo toto stanoveno v rozhodnutí o pořízení) ▪ v případě použití prvků regulačního plánu je potřeba přesně specifikovat, v jaké části změny územního plánu bude použita podrobnost regulačního plánu, v opačném případě se podrobnost bude vztahovat na celé řešené území změny
ÚVODNÍ FÁZE	▪ schválení zprávy o uplatňování územního plánu zastupitelstvem ▪ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem ▪ pokud zadání obsahuje požadavek, že změna územního plánu nebo její vymezená část bude s prvky regulačního plánu, tato skutečnost musí být rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ jedná se o návrh podoby změny územního plánu, který se projednává s veřejností (uplatňuje k němu námitky a připomínky), dotčenými orgány (uplatňují stanoviska) a oprávněnými investory (uplatňují stanoviska) ▪ v případě, dojde-li k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání ▪ krajský úřad k tomuto návrhu uplatňuje stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ▪ v případě, je-li zpracováváno v rámci změny územního plánu i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, krajský úřad vydává k tomuto vyhodnocení své stanovisko
NÁMITKY	▪ po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ▪ k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo

- rozhodnutí zastupitelstva o vydání změny územního plánu
- na úřední desce zveřejnit spolu se změnou územního plánu i úplné znění územního plánu po této změně a to z důvodu, aby změna nabyla účinnosti – v případě nezveřejnění úplného znění změna nenabude účinnosti
- předání změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu)
- zveřejnění vydaného změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům
- zápis údajů o vydané změně územního plánu do evidence územně plánovací činnosti

14 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

ÚVODNÍ FÁZE	▪ rozhoduje o pořízení územního změny zkráceným postupem ▪ v případě potřeby rozhoduje, že změna územního plánu nebo její vymezená část bude s prvky regulačního plánu ▪ schvaluje žádost obce o pořizování změny územního plánu úřadem územního plánování, jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada) ▪ schvaluje výběr určeného člena zastupitelstva, tzv. „určeného zastupitele“
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	(zastupitelstvo do této etapy nezasahuje)
NÁMITKY	▪ rozhoduje o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu
VYDÁNÍ	▪ před vydáním změny územního plánu by mělo zastupitelstvo ověřit, že změna není v rozporu d. s politikou územního rozvoje e. s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo f. se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu a případně s výsledkem řešení rozporů ▪ zastupitelstvo rozhodne d. o vydání územního změny územního plánu e. zamítnutí vydání změny územního plánu f. vrácení návrhu změny územního plánu pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání

15 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

ÚVODNÍ FÁZE	▪ zvolení určeného zastupitele
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ ve spolupráci s pořizovatelem vyhodnotí výsledky projednání změny ▪ ve spolupráci s pořizovatelem se podílí na řešení případných rozporů ▪ na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, se ve spolupráci s pořizovatelem podílí na zajištění úpravy návrhu ▪ v případě, dojde-li pořizovatel po veřejném projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh změny územního plánu, podílí se na zpracování návrhu pokynů pro její zpracování
NÁMITKY	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu
VYDÁNÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>

REGULAČNÍ PLÁN A JEHO ZMĚNY

C

16 CO JE REGULAČNÍ PLÁN

Regulační plán je pro obec nebo město dalším nástrojem územního plánování. Jedná se o nástroj, který stanoví podrobné podmínky využití zastavitelné plochy nebo vybrané části území. Na rozdíl od územního plánu, který řeší koncepčně zástavbu, regulační plán řeší podobu jednotlivých staveb, jejich charakter nebo podrobně strukturu jejich uspořádání v území. Regulační plán musí být zpracován v souladu s územním plánem a je pro rozhodování v území závazný.

Rozlišují se dva „typy“ regulačních plánů:

- regulační plán z podnětu – o jeho pořízení rozhoduje zastupitelstvo,
- regulační plán na žádost – zastupitelstvo rozhoduje až o jeho vydání. Pořizovatel zahájí pořízení tohoto regulačního plánu (koná se pouze veřejné projednání) na základě obdržení žádosti investora/stavebníka splňující náležitosti dle stavebního zákona. Regulační plán na žádost lze pořídit pouze v případě, pokud je tato povinnost dána územním plánem.

V případě, vyplývali povinnost zpracovat regulační plán z územního plánu, je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu; do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu regulačního plánu podle výsledků projednání.

Podle stavebního zákona lze současně pořizovat územní plán i regulační plán. Podrobnější podmínky pro rozhodování v konkrétní ploše stanovené regulačním plánem tak mohou být současně koordinovány s územním plánem.

schéma detailu řešení plochy územním plánem

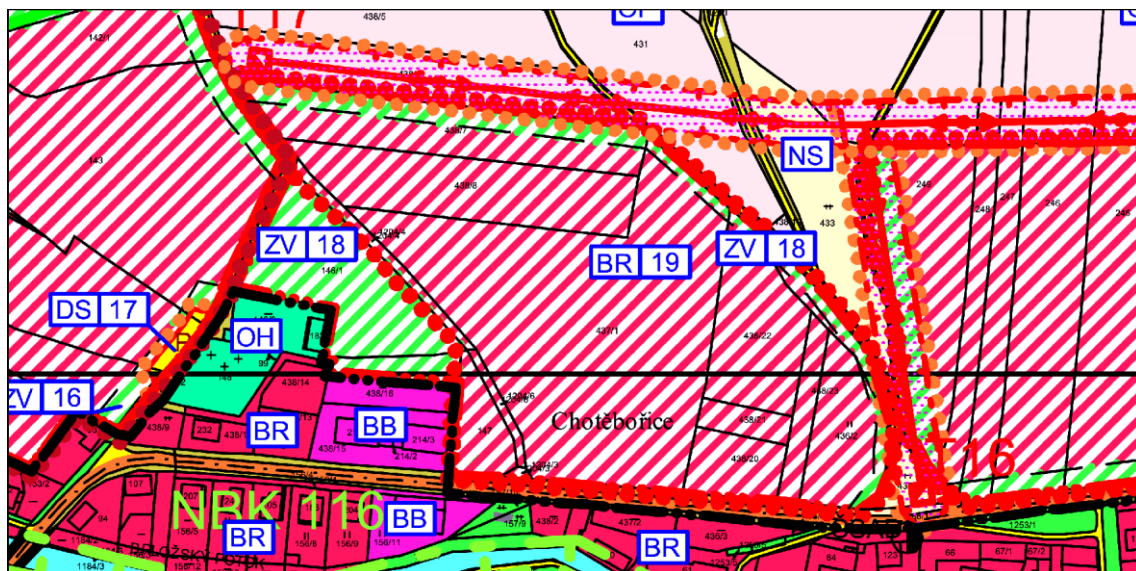
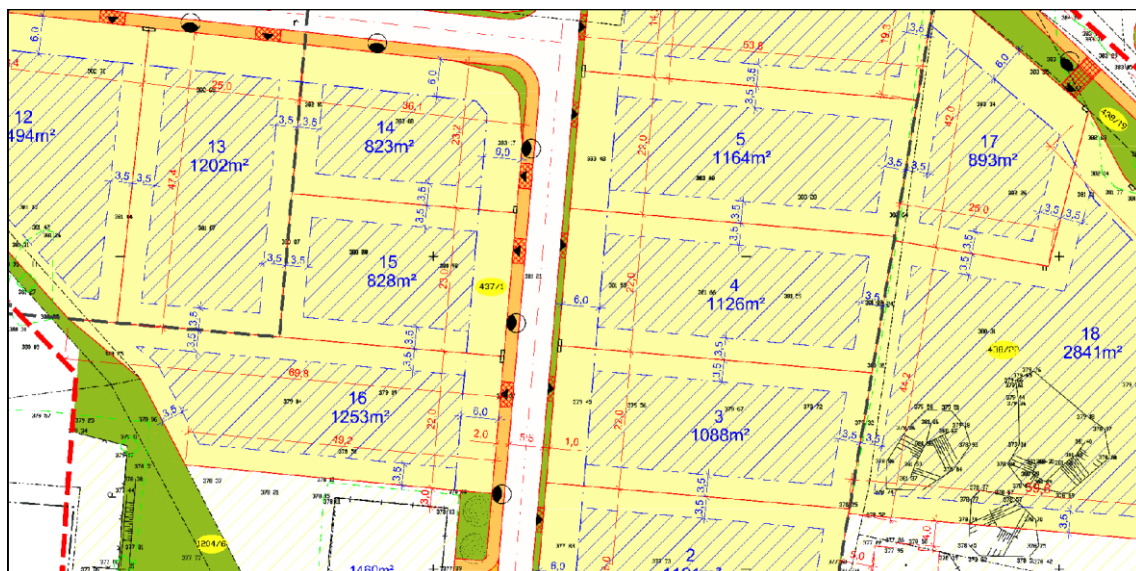


schéma detailu řešení plochy regulačním plánem



Na pořizování regulačního plánu se podílejí:

- obec/město,
- pořizovatel,
- projektant,
- dotčené orgány,
- veřejnost,
- oprávněný investor.

pořizovatel	Pořizovatelem regulačního plánu může být úřad územního plánování nebo také obecní či městský úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 stavebního zákona. Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona. Pořizovatel je administrátorem a koordinátorem celého procesu pořízení regulačního plánu. Pořizovatel má své kompetence dané stavebním zákonem a musí při pořizování regulačního plánu postupovat v souladu se svou odborností a právními předpisy.
projektant	Projektantem regulačního plánu musí být autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista. Zpracování regulačního plánu – územně plánovací dokumentace, je vybranou činností ve výstavbě a tu mohou vykonávat pouze fyzické osoby, jež získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu v České komoře architektů. Projektant zodpovídá za odbornou stránku tvorby regulačního plánu, zejména za soulad regulačního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a taktéž za soulad regulačního plánu s územním plánem.
dotčené orgány	Dotčené orgány hájí veřejné zájmy podle zvláštního právního předpisu, např. na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče. Pokud není zadání regulačního plánu součástí územního plánu, uplatňují k jeho zadání dotčené orgány své požadavky, k jeho návrhu a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek svá stanoviska.
veřejnost	V průběhu pořizování regulačního plánu z podnětu, a pokud není zadání regulačního plánu součástí územního plánu, uplatňuje veřejnost k zadání regulačního plánu své požadavky. V případě regulačního plánu z podnětu uplatňuje veřejnost k jeho návrhu pro společné jednání připomínky. K návrhu regulačního plánu z podnětu i návrhu regulačního plánu na žádost uplatňuje veřejnost při veřejném projednání své připomínky nebo námítky. Námítky proti návrhu regulačního plánu mohou podat pouze osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, připomínky může podat kdokoli. Nad rámec těchto možností daných stavebním zákonem může obec či město do tvorby regulačního plánu zapojit veřejnost, zejména vlastníky dotčených pozemků, i dalšími způsoby, např. zjišťování názorů obyvatel pomocí dotazníků, anket, průběžná diskuze nad situací v obci/měste, nad představou o budoucnosti obce/města.
oprávněný investor	Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Oprávněný investor, pokud je zapsán v seznamu oprávněných investorů, je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhu územního plánu vyrozuměn jednotlivě. Žádost o zapsání do seznamu oprávněných investorů podává oprávněný investor místně příslušnému krajskému úřadu. Krajský úřad vede seznam oprávněných investorů, který zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Seznam oprávněných investorů pro Jihočeský kraj je zveřejněn na http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par%5bid_v%5d=2415). V průběhu pořizování regulačního plánu z podnětu, a pokud není zadání regulačního

plánu součástí územního plánu, uplatňuje oprávněný investor k zadání regulačního plánu své požadavky. V případě regulačního plánu z podnětu uplatňuje oprávněný investor k jeho návrhu pro společné jednání připomínky. K návrhu regulačního plánu z podnětu i návrhu regulačního plánu na žádost uplatňuje oprávněný investor při veřejném projednání své námítky.

17 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU NEBO JEHO ZMĚNY²

ÚVODNÍ FÁZE	▪ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení regulačního plánu nebo jeho změny ▪ výběr pořizovatele regulačního plánu nebo jeho změny
ZADÁNÍ	▪ vyplývá-li pořízení regulačního plánu z územního plánu, je součástí územního plánu i zadání regulačního plánu; v tomto případě etapa zadání odpadá a pokračuje se etapou návrh pro společné jednání ▪ nevyplyvá-li pořízení regulačního plánu z územního plánu, je nutné zpracovat zadání regulačního plánu a to pojednat s veřejností a dotčenými orgány ▪ zpracovává-li se změna regulačního plánu, je nutné zadání zpracovat vždy ▪ zadání by měl být souhrn stručných požadavků/pokynů pro projektanta, co by mělo být prověřováno v regulačním plánu nebo jeho změně ▪ zadání nemá předurčovat řešení ▪ dotčené orgány uplatňují požadavky stejně jako veřejnost a oprávněný investoři ▪ schválení zadání zastupitelstvem
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	▪ jedná se o „první“ návrh podoby regulačního plánu nebo jeho změny, který se projednává s dotčenými orgány (uplatňují k němu stanoviska), s veřejností (uplatňuje k němu připomínky) a s oprávněnými investory (uplatňuje k němu připomínky) ▪ tento návrh může doznat řady změn na základě stanovisek dotčených orgánů a písemných připomínek veřejnosti a oprávněných investorů
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ jedná se o „druhý“ návrh podoby regulačního plánu nebo jeho změny, který se projednává s veřejností (uplatňuje námítky a připomínky), dotčenými orgány (uplatňují pouze stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny) a oprávněnými investory (uplatňuje k němu námítky) ▪ dojde-li k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu nebo jeho změny na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání
NÁMÍTKY	▪ po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ▪ k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo

² Nejedná se o změny územního plánu pořizované zkráceným postupem. Zkrácený postup pořízení změn regulačního plánu je obdobný, jako pořízení změn územního plánu zkráceným postupem uvedený v kapitolách 11 a 12.

- rozhodnutí zastupitelstva o vydání regulačního plánu nebo jeho změny
- v případě změny regulačního plánu je nutno na úřední desce zveřejnit spolu s touto změnou i úplné znění regulačního plánu po této změně a to z důvodu, aby změna nabyla účinnosti
- předání regulačního plánu nebo jeho změny (včetně úplné znění regulačního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu)
- zveřejnění vydaného regulačního plánu nebo jeho změny (včetně úplné znění regulačního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům
- zápis údajů o vydaném regulačním plánu nebo jeho změny do evidence územně plánovací činnosti

18 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY NA ŽÁDOST³

ÚVODNÍ FÁZE	- žadatel podá pořizovateli žádost o vydání regulačního plánu. Součástí žádosti je mimo jiné - návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů, - stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu. - pořizovatel posoudí úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů - je-li součástí žádosti návrh plánovací smlouvy, předloží ji pořizovatel příslušnému zastupitelstvu ke schválení - obec nebo město může podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (plánovací smlouva)
ZADÁNÍ	<i>(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)</i>
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	<i>(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)</i>
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	- jedná se o návrh regulačního plánu, který se projednává s veřejností (uplatňuje námitky a připomínky) a dotčenými orgány (uplatňují pouze stanoviska k částem, které byly od původního návrhu, ke kterému uplatnily svá stanoviska v „úvodní fázi“, změněny) - dojde-li k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu na základě námitek, připomínek nebo stanovisek, je třeba provést opakované veřejné projednání
NÁMITKY	- po veřejném projednání se zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek - k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatňují dotčené orgány stanoviska a rozhoduje o nich zastupitelstvo

³ Regulační plán pořízený na žádost lze změnit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit pouze z důvodu jeho uvedení do souladu s následně vydanými Zásadami územního rozvoje, následně schválenou politikou územního rozvoje anebo následně vydaným územním plánem. Při změně regulačního plánu pořízeného na žádost se postupuje stejně jako v případě změny regulačního plánu z podnětu, viz kapitola 17.

- rozhodnutí zastupitelstva o vydání regulačního plánu
- předání regulačního plánu (včetně úplné znění regulačního plánu po této změně) stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu (rovněž ve strojově čitelném formátu)
- zveřejnění vydaného regulačního plánu způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům
- zápis údajů o vydaném regulačním plánu do evidence územně plánovací činnosti

19 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU NEBO JEHO ZMĚNY

ÚVODNÍ FÁZE	▪ rozhoduje o pořízení regulačního plánu ▪ schvaluje žádost obce o pořizování regulačního plánu úřadem územního plánování, jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada) ▪ schvaluje výběr určeného člena zastupitelstva, tzv. „určeného zastupitele“
ZADÁNÍ	▪ schvaluje zadání regulačního plánu pouze v případě, pokud pořízení regulačního plánu nevyplývá z územního plánu a zadání tak není obsahem územního plánu
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	▪ obsahuje-li návrh regulačního plánu nebo jeho změny variantní řešení, zastupitelstvo rozhoduje o výběru nejvhodnější varianty
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	(zastupitelstvo do této etapy nezasahuje)
NÁMITKY	▪ rozhoduje o námitkách uplatněných k návrhu regulačního plánu nebo jeho změny

- před vydáním regulačního plánu by mělo zastupitelstvo ověřit, že regulační plán nebo jeho změna není v rozporu
 - a. s výsledky projednání
 - b. s politikou územního rozvoje
 - c. s územně plánovací dokumentací
 - d. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
 - e. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
 - f. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- zastupitelstvo rozhodne o
 - a. vydání regulačního plánu nebo jeho změny
 - b. zamítnutí vydání regulačního plánu nebo jeho změny
 - c. vrácení návrhu regulačního plánu nebo jeho změny pořizovateli se svými pokyny k jeho přepracování a novému projednání

20 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST⁴

ÚVODNÍ FÁZE	- schvaluje žádost obce o pořizování regulačního plánu úřadem územního plánování, jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada) - schvaluje výběr určeného člena zastupitelstva, tzv. „určeného zastupitele“
ZADÁNÍ	(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	(zastupitelstvo do této etapy nezasahuje)
NÁMITKY	rozhoduje o námitkách uplatněných k návrhu regulačního plánu

⁴ Regulační plán pořízený na žádost lze změnit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit pouze z důvodu jeho uvedení do souladu s následně vydanými Zásadami územního rozvoje, následně schválenou politikou územního rozvoje anebo následně vydaným územním plánem. Při změně regulačního plánu pořízeného na žádost jsou činnosti zastupitelstva stejné jako v případě změny regulačního plánu z podnětu, viz kapitola 19.

- před vydáním regulačního plánu by mělo zastupitelstvo ověřit, že regulační plán není v rozporu
 - a. s výsledky projednání
 - b. s politikou územního rozvoje
 - c. s územně plánovací dokumentací
 - d. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
 - e. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
 - f. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- zastupitelstvo rozhodne o
 - a. vydání regulačního plánu
 - b. zamítnutí vydání regulačního plánu
 - c. vrácení návrhu pořizovateli se svými pokyny k jeho přepracování a novému projednání

21 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU NEBO JEHO ZMĚNY

ÚVODNÍ FÁZE	▪ zvolení určeného zastupitele
ZADÁNÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem vyhodnotí výsledky projednání
NÁMITKY	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu.
VYDÁNÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>

22 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST⁵

ÚVODNÍ FÁZE	▪ zvolení určeného zastupitele
ZADÁNÍ	<i>(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)</i>
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ	<i>(tato etapa v rámci pořízení regulačního plánu na žádost není)</i>
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem vyhodnotí výsledky projednání
NÁMITKY	▪ určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu
VYDÁNÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>

⁵ Regulační plán pořízený na žádost lze změnit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit pouze z důvodu jeho uvedení do souladu s následně vydanými Zásadami územního rozvoje, následně schválenou politikou územního rozvoje anebo následně vydaným územním plánem. Při změně regulačního plánu pořízeného na žádost jsou činnosti určeného zastupitele stejné jako v případě změny regulačního plánu z podnětu, viz kapitola 21.

ÚZEMNÍ STUDIE

D

23 CO JE ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je pro obec nebo město územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území (např. veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability), které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí.

Rozlišují se tři typy územních studií, a to

- studie, která ověřuje možnosti a podmínky změn v území a slouží jako podklad k pořizování územního plánu nebo jeho změny,
- studie, jejíž pořízení vyplývá z územního plánu jako podmínka pro rozhodování v území
- studie, jejíž pořízení přímo nevyplyvá z územního plánu jako podmínka pro rozhodování v území, ale obec územní studii pořídí jako podmínku pro rozhodování v území nad rámec územního plánu

Územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, je ale (pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. To znamená, že úřad územního plánování nebo stavební úřad musí vždy porovnat navrhovaný záměr s řešením studie. V případě odchylky od jejího řešení musí tuto odchylku ve stanovisku nebo územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění se prokáže, že bylo nalezeno z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Pokud pořízení územní studie vyplývá z územního plánu, je jeho součástí zadání územní studie a stanovení přiměřené lhůty pro její zápis do evidence územně plánovací činnosti. Podmínka pořízení územní studie pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Za přiměřenou lhůtu lze považovat 4 až 5 let, u velkých měst lze připustit i 6 let.

Do procesu pořízení ani schválení územní studie zastupitelstvo nebo rada nevstupuje. Uzná-li pořizovatel územní studie za vhodné o podobě návrhu územní studie informovat zastupitelstvo nebo radu, může tak učinit. Zastupitelstvo nebo rada územní studii neschvaluje, pouze ji mohou vzít na vědomí.

V zadání územní studie může pořizovatel stanovit podmínku, že ten, kdo hodlá realizovat změnu v území, zajistí zpracování územní studie na své náklady.

Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie vloží o této skutečnosti údaje do evidence územně plánovací činnosti. Nebude-li ve stanovené lhůtě prověřena aktuálnost územní studie a údaje o jejím prověření nebudou vložena do evidence územně plánovací činnosti, Ministerstvo pro místní rozvoj, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti vypustí.

Ministerstvo pro místní rozvoj, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

Obecná upozornění:

- Studie by neměla být pouhým překlopením ZTV (základní technická vybavenost) investora, ale měla by taktéž kvalitně řešit i veřejný prostor.
- Řešení územní studie není závazné. Samotná realizace řešení navrženého územní studií, např. strpět komunikaci, veřejné prostranství apod. na svém pozemku, je tak dána zejména na vůli majitelů pozemků takového řešení akceptovat – ztotožnit se s ním.
- Kromě územních studií pořízených pořizovatelem a zapsaných v evidenci územně plánovací činnosti mohou existovat i studie, které jsou zpracované investorem/stavebníkem (nepořízené pořizovatelem, nezapsané v evidenci územně plánovací činnosti). Takováto studie není územní studií podle stavebního zákona, ale pouze

návrhem účastníka řízení (investor/stavebník), který je podle § 50 správního řádu podkladem pro vydání správního rozhodnutí (územního rozhodnutí). Územní studie pořízená pořizovatelem a zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti požívá presumpci správnosti. Naproti tomu studie pořízená účastníkem řízení (investorem/stavebníkem) nepožívá presumpci správnosti.

Na pořizování územní studie se podílejí:

- obec/město,
- pořizovatel,
- projektant.

pořizovatel

Pořizovatelem územní studie může být úřad územního plánování nebo také obecní či městský úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 stavebního zákona. Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona. Pořizovatel je administrátorem a koordinátorem celého procesu pořízení územní studie. Pořizovatel má své kompetence dané stavebním zákonem a musí při pořizování územní studie postupovat v souladu se svou odborností a právními předpisy.

projektant

Projektantem územní studie musí být autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista, případně autorizovaný inženýr, je-li předmětem územní studie pouze řešení týkající se jeho specializace. Zpracování územní studie – územně plánovacího podkladu, je vybranou činností ve výstavbě a tu mohou vykonávat pouze fyzické osoby, jež získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu v České komoře architektů nebo České komoře autorizovaných inženýrů a techniků. Projektant zodpovídá za odbornou stránku tvorby územní studie.

24 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚVODNÍ FÁZE	▪ schválení žádosti o pořizování územní studie
ZADÁNÍ	▪ zadání by mělo být souhrnem stručných požadavků/pokynů pro projektanta, co by mělo být prověřováno v územní studii ▪ zadání nemá předurčovat řešení ▪ jedná-li se o územní studii, jejíž pořizení vyplývá z územního plánu, zadání musí respektovat požadavky pro zpracování územní studie vyplývající z územního plánu, a to včetně jejího rozsahu definovaného územním plánem
NÁVRH	▪ projektant zpracuje návrh územní studii ▪ stavební zákon nestanovuje povinnost návrh územní studie projednat s veřejností nebo s dotčenými orgány a stejně tak neukládá pořizovateli povinnost projednat návrh územní studie v zastupitelstvu ▪ uzná-li pořizovatel územní studie za vhodné, návrh územní studie projednat s veřejností nebo s dotčenými orgány, může tak učinit ▪ uzná-li pořizovatel územní studie za vhodné o podobě návrhu územní studie informovat zastupitelstvo nebo radu, může tak učinit ▪ zastupitelstvo nebo rada územní studii neschvaluje, pouze ji může vzít na vědomí
SCHVÁLENÍ	▪ schválení možnost využití územní studie pořizovatelem a poté vložení údajů o ní do evidence územně plánovací činnosti ▪ předání územní studie tomu, z jehož podnětu, který byl spojen s úhradou nákladů, byla pořizena, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování, krajskému úřadu a obci ▪ zveřejnění územní studie způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům

25 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚVODNÍ FÁZE	schvaluje žádost obce o pořizování územní studie úřadem územního plánování, s jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada)
ZADÁNÍ	(zastupitelstvo nebo rada do této etapy nezasahuje)
NÁVRH	(zastupitelstvo nebo rada do této etapy nezasahuje)
SCHVÁLENÍ	(zastupitelstvo nebo rada do této etapy nezasahuje)

26 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Při pořizení územní studie se neschvaluje určený člen zastupitelstva, tzv. „určený zastupitel“.

DOHODA O PARCELACI

E

27 CO JE DOHODA O PARCELACI

Dohoda o parcelaci je dohoda vlastníků v území o dělení, scelování nebo výměně pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území. Jedná se v podstatě o přeparcelování území tak, aby jeho využití bylo optimální z urbanistického hlediska a z hlediska ekonomie zástavby. Dohoda o parcelaci by měla uspořádat jednotlivé parcely určené pro zástavbu a vymezit komunikace, resp. veřejný prostor zpřístupňující tyto parcely. S navrženou „dohodou o parcelaci“ musí souhlasit všichni vlastníci pozemků.

Dohoda o parcelaci mimo jiné obsahuje

- závazek vlastníků pozemků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury, popřípadě závazek strpět na svém pozemku liniovou část technické infrastruktury,
- souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území nebo souhlas vlastníků s odprodejem pozemků,
- dohodu o majetkovém vypořádání v případě, že se někteří vlastníci neúčastní na realizaci záměru nového využití území nebo že parcelace navržená v souvislosti s novým využitím území neumožní zachovat jejich podíl na celkové hodnotě nebo výměře lokality,
- plná moc k podání žádosti o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí,
- plná moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí po vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

K dohodě o parcelaci se mimo jiné přikládá

- grafická příloha zachycující nové parcelní uspořádání odpovídající návrhu regulačního plánu nebo návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí, doplněná popisem dohodnuté úpravy vlastnických vztahů.

Dohodu o parcelaci lze požadovat pouze v případě, kdy je její povinnost zpracování dána územním plánem.

Na dohodě o parcelaci se podílejí:

- úřad územního plánování,
- stavební úřad,
- dotčené orgány,
- katastrální úřad,
- vlastníci pozemků.

úřad územního plánování

Úřad územního plánování vydává osvědčení o souladu dohody o parcelaci se zadáním obsaženým v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje, v ostatních případech osvědčením o ucelenosti lokality, tj. zahrnutí všech prostorově a funkčně souvisejících, samostatně nevyužitelných pozemků do řešení.

stavební úřad

Stavební úřad na základě obdržené kompletní žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků zahájí územní řízení.

dotčené orgány

Součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků jsou i stanoviska dotčených orgánů k návrhu dělení nebo scelování pozemků.

katastrální úřad

Po vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stavebním úřadem navazuje žádost na vklad do katastru nemovitostí.

vlastníci pozemků

Účelem dohody o parcelaci je umožnit realizaci určitého záměru při současném rozdělení nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací. Je potřebný souhlas 100% vlastníků

(souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území nebo souhlas vlastníků s odprodejem pozemků).

Stavební zákon ani prováděcí vyhláška neurčují, kdo je oprávněn dohodu o parcelaci vyhotovit. Krajský úřad v tomto případě doporučuje minimálně přizvat odborně způsobilou osobu oprávněnou k výkonu zeměměřické činnosti (zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením). Důvodem je, že součástí žádosti na vklad do katastru nemovitostí je i geometrický plán (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a vyhláška č. 57/2013 Sb., o katastru nemovitostí).

V případě, že dohodou o parcelaci by měl být dán předpoklad vzniku nových komunikací, krajský úřad doporučuje přizvat i autorizovaného inženýra, kterému byla udělena autorizace pro obor dopravní stavby (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě).

S ohledem na skutečnost, kdy návrhem nové parcelace dochází k velmi významnému ovlivnění budoucího vymezení veřejných prostranství a rozvržení budoucí zástavby, krajský úřad doporučuje přizvat i autorizovaného architekta nebo autorizovaného urbanistu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě).

28 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ DOHODY O PARCELACI

V procesu pořízení dohody o parcelaci nefiguruje zastupitelstvo.

29 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ DOHODY A PARCELACI

V procesu pořízení dohody o parcelaci se neschvaluje určený člen zastupitelstva, tzv. „určený zastupitel“.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

F

30 CO JE ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podle stavebního zákona 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. Vydání změny územního plánu stanovenou čtyřletou lhůtu „neprodlužuje“.

Zjednodušeně lze říci, že zpráva vyhodnocuje stávající územní plán z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s určenými problémy k řešení v územním plánu vyplývajících z územně analytických podkladů a dále z pohledu změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. Zjednodušeně lze taktéž říci, že zpráva vyhodnocuje územní plán a určuje, zda naplňuje všechny potřeby obce či města, a v případě, že nikoliv, zda je potřeba pořídit jeho změnu nebo pořídit nový územní plán. Zpráva taktéž vyhodnocuje případné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a posuzuje nemožnost využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Ze stavebního zákona vyplývá, že návrh zprávy o uplatňování zpracovává pořizovatel. Nicméně s ohledem na potřebu vyhodnocení územního plánu, a to i ve vztahu k obci/městu a k jejich aktuálním potřebám, je žádoucí, aby se na její přípravě podílel i určený zastupitel. Minimálně touto spoluprací dojde i k předcházení možného neschválení zprávy o uplatňování v zastupitelstvu obce či města např. z důvodu nezohlednění aktuálních potřeb a požadavků obce/města ze strany pořizovatele.

Ze zprávy o uplatňování může vyplynout:

- potřeba zpracování změny územního plánu (součástí zprávy je pak i zadání změny územního plánu),
- potřeba zpracování zcela nového územního plánu (součástí zprávy nemůže být zadání nového územního plánu, toto je potřeba zpracovat samostatně),
- konstatování vyhovujícího stavu (není potřeba pořídit změnu územního plánu, ani nový územní plán).

V případě, pokud by zpráva o uplatňování konstatovala nesoulad územního plánu se zásadami územního rozvoje nebo politikou územního rozvoje, musí zpráva obsahovat vždy požadavek na pořízení změny územního plánu odstraňující tento nesoulad, případně požadavek na pořízení nového územního plánu.

Na zprávě o uplatňování se podílejí:

- obec/město,
- pořizovatel,
- dotčené orgány,
- veřejnost,
- oprávněný investor.

pořizovatel

Pořizovatelem zprávy o uplatňování může být úřad územního plánování nebo také obecní či městský úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 stavebního zákona. Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona. Pořizovatel je administrátorem a koordinátorem celého procesu pořízení zprávy o uplatňování územního plánu. Pořizovatel má své kompetence dané stavebním zákonem a musí při pořizování zprávy o uplatňování postupovat v souladu se svou odborností a právními předpisy.

dotčené orgány

Dotčené orgány hájí veřejné zájmy podle zvláštního právního předpisu, např. na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, státní památkové péče. V průběhu pořizování zprávy o uplatňování uplatňují k jejímu návrhu své požadavky.

veřejnost

V průběhu projednání zprávy o uplatňování uplatňuje k ní veřejnost své připomínky.

oprávněný investor

Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Oprávněný investor, pokud je zapsán v seznamu oprávněných investorů, je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhu územního plánu vyrozuměn jednotlivě. Žádost o zapsání do seznamu oprávněných investorů podává oprávněný investor místně příslušnému krajskému úřadu. Krajský úřad vede seznam oprávněných investorů, který zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Seznam oprávněných investorů pro Jihočeský kraj je zveřejněn na http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par%5bid_v%5d=2415). V průběhu projednání zprávy o uplatňování k ní uplatňuje oprávněný investor své připomínky.

31 STRUČNÝ POPIS FÁZÍ POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

ÚVODNÍ FÁZE	- pořizovatel, tj. úřad územního plánování nebo úřad splňující kvalifikační požadavky (létající pořizovatel je-li s ním uzavřena smlouva), zašle zastupitelstvu informaci o potřebě zpracovat zprávu o uplatňování - s ohledem na potřebu vyhodnocení územního plánu i ve vztahu k obci/městu a k jejím aktuálním potřebám je žádoucí, aby se na její přípravě podílel i určený zastupitel (stavební zákon však určeného zastupitele při zpracování zprávy o uplatňování nevyžaduje) - pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zpracují návrh zprávy o uplatňování
PROJEDNÁNÍ	- návrh zprávy se projednává s veřejností a dotčenými orgány, kteří mohou k návrhu uplatnit své požadavky - pořizovatel spolu s určeným zastupitelem uplatněné požadavky vyhodnotí a případně je zapracují do zprávy o uplatňování územního plánu - ze zprávy u uplatňování může vyplynout - potřeba zpracování změny územního plánu (součástí zprávy je pak i zadání změny územního plánu) - potřeba zpracování zcela nového územního plánu (součástí zprávy nemůže být zadání nového územního plánu, toto je potřeba zpracovat samostatně) - konstatování vyhovujícího stavu (není potřeba pořídit změnu územního plánu nebo nový územní plán)
SCHVÁLENÍ	schválení zprávy o uplatňování územního plánu

32 ČINNOST ZASTUPITELSTVA PŘI POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

ÚVODNÍ FÁZE	▪ schvaluje žádost obce o pořízení zprávy o uplatňování úřadem územního plánování, jiným úřadem splňujícím kvalifikační požadavky nebo uzavření smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“ (pokud je zvolena rada, tak tento krok schvaluje rada) ▪ schvaluje výběr určeného člena zastupitelstva, tzv. „určeného zastupitele“ (není povinnost ze stavebního zákona, nicméně krajský úřad doporučuje jeho zvolení)
PROJEDNÁNÍ	(zastupitelstvo do této etapy nezasahuje)
SCHVÁLENÍ	▪ zastupitelstvo může zprávu o uplatňování schválit anebo neschválit

33 ČINNOST URČENÉHO ZASTUPITELE PŘI POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Ze stavebního zákona vyplývá, že návrh zprávy o uplatňování zpracovává pořizovatel. Ze stavebního zákona nevyplývá povinnost pro zprávu o uplatňování vybírat určeného zastupitele. Nicméně s ohledem na potřebu vyhodnocení územního plánu, a to i ve vztahu k obci/městu a k jejich aktuálním potřebám, je žádoucí, aby se na její přípravě současně podílel i určený zastupitel. Minimálně touto spoluprací dojde k předcházení možného neschválení zprávy o uplatňování v zastupitelstvu např. z důvodu nezohlednění aktuálních potřeb a požadavků obce/města ze strany pořizovatele.

Bude-li pro potřebu zpracování zprávy o uplatňování územního plánu vybrán určený zastupitel, na jejím pořizování se může podílet následovně:

ÚVODNÍ FÁZE	▪ spolu s pořizovatelem se může podílet na zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
PROJEDNÁNÍ	▪ spolu s pořizovatelem může určený zastupitel vyhodnotit výsledky projednání zprávy o uplatňování územního plánu
SCHVÁLENÍ	<i>(určený zastupitel do této etapy nezasahuje)</i>

S M L O U V Y

G

34 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY MEZI OBCÍ/MĚSTEM A PROJEKTANTEM ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY

Podrobněji se podobě smluv věnuje samostatný metodický pokyn krajského úřadu č. 1/2018 „Náležitosti smlouvy na zpracování územního plánu nebo jeho změny a smlouvy na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.“ Metodický pokyn je zveřejněn na Portálu digitální mapy veřejné správy Jihočeského kraje, v sekci územní plánování, směrnice a metodiky. <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/smernice-a-metodiky/>.

34.1 KDY SMLOUVU UZAVÍRAT

Smlouvu mezi projektantem a obcí doporučuje krajský úřad uzavírat až po schválení zadání územního plánu nebo jeho změny z následujících důvodů:

- K zadání územního plánu může ve svém stanovisku krajský úřad, orgán životního prostředí uplatnit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, anebo konstatovat, zda lze nebo nelze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon ochrany přírody a krajiny“). Z tohoto stanoviska tedy může vyplynout povinnost pro pořizovatele uvést v návrhu zadání územního plánu nebo jeho změny požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí anebo posouzení územního plánu podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Při podání nabídky na zpracování územního plánu nebo jeho změny může projektant přesněji stanovit konečnou cenu zakázky, neboť je mu známo, zda bude součástí návrhu územního plánu nebo změny územního plánu i vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí anebo posouzení územního plánu podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

- Jako součást výběrového řízení nebo poptávkového řízení na zpracování územního plánu nebo jeho změny může být i schválené zadání územního plánu nebo změny územního plánu. Projektant tak při tvorbě nabídkové ceny má z tohoto zadání představu o rozsahu možných prací a definování konečné ceny tak více odpovídá rozsahu odvedené práce projektantem.
- V případě, kdy je smlouva mezi projektantem a obcí uzavřena před schválením zadání, narůstá riziko následného navyšování ceny za dílo z důvodu víceprací, které bude projektant požadovat uhradit, protože je objektivně v době uzavírání smlouvy nemohl předvídat. Jedná se např. o požadavky dotčených orgánů nebo požadavky obce, které se objeví ve schváleném zadání územního plánu nebo změně územního plánu. Tvorba ceny na základě schváleného zadání tak do jisté míry přispívá i k eliminování nežádoucích dodatků ke smlouvě a narůstání výsledné ceny za dílo, protože v době uzavírání smlouvy jsou požadavky obce i dotčených orgánů projektantovi zřejmé.

34.2 ZÁKLADNÍ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY

▪ Definice objednatele a zhotovitele

Smlouva by měla specifikovat smluvní strany, tj. kdo je objednatelem díla a kdo jeho zhotovitelem. Objednatelem je obec, městys nebo město, zhotovitelem je zpracovatel územního plánu, který zajistí splnění kvalifikačních předpokladů, tj. autorizaci opravňující vypracovávat územně plánovací dokumentaci. Smluvní strany by měly být ve smlouvě definovány pomocí údajů z obchodního nebo živnostenského rejstříku.

▪ Specifikace předmětu plnění a jeho jednotlivé etapy

Smlouva by měla obsahovat definici díla (územní plán nebo změna územního plánu) a rozdělení jeho zpracování do jednotlivých etap (důvodem rozdělení do etap je lepší kontrola zpracovávání díla a na ní navázaná splatnost ceny díla, resp. jeho jednotlivých etap). Definice díla musí být přesná, jasná, určitá a srozumitelná. Jen přesně specifikované dílo může zamezit pozdějším sporům o smlouvy.

▪ Počet vyhotovení

Smlouva by měla obsahovat počty vyhotovení dokumentace pro odevzdání jednotlivých etap. Počet vyhotovení pro územní plán nebo změnu územního plánu:

- 1. etapa** analýza vstupních podkladů/průzkumy a rozborů – v jednom vyhotovení včetně digitální podoby (vyhotovení obdrží obec)

Pozn. Jedná se o etapu, která nevyplývá ze stavebního zákona ani ze žádné jeho prováděcí vyhlášky. Tuto etapu si zpracovává projektant jako „podklad“ pro zpracování návrhu územního plánu nebo jeho změny. Nicméně data z analýzy vstupních podkladů/průzkumů a rozborů, mohou být využitelná pro jiné účely, např. zpracování územně analytických podkladů.

- 2. etapa** návrh územního plánu/změny územního plánu pro společné jednání – ve dvou vyhotoveních včetně digitální podoby (jedno vyhotovení obdrží obec, druhé pořizovatel územně plánovací dokumentace).⁶

- 3. etapa** návrh územního plánu/změny územního plánu pro veřejné projednání – ve dvou vyhotoveních včetně digitální podoby (jedno vyhotovení obdrží obec a druhé pořizovatel územně plánovací dokumentace)

- 4. etapa** návrh územního plánu/změny územního plánu pro vydání zastupitelstvem obce – v jednom vyhotovení včetně digitální podoby (toto jedno vyhotovení bude předkládáno pořizovatelem zastupitelstvu obce, které bude rozhodovat o vydání územního plánu nebo jeho změny)

- 5. etapa** územní plán/změna územního plánu – ve čtyřech vyhotoveních včetně digitální podoby (je potřeba vyhotovit potřebný počet paré v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona, a to pro obec, pro kterou je územní plán nebo jeho změna pořizován, pro stavební úřad, úřad územního plánování a krajský úřad)

úplné znění⁷ – ve čtyřech vyhotoveních v tištěné nebo digitální podobě (je potřeba vyhotovit potřebný počet paré v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona, a to pro obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, pro stavební úřad, úřad územního plánování a krajský úřad)

▪ Použité technologie

Smlouva by měla obsahovat požadavky na digitální zpracování díla. Pro specifikaci požadavků na digitální zpracování územního plánu doporučujeme zvolit jednu z variant (varianta ArcGIS a varianta CAD), které jsou

⁶ V případě zpracování změn zkráceným postupem se slučuje 2. a 3. etapa do jedné.

⁷ Úplné znění se týká pouze změn územního plánu včetně změn pořízených zkráceným postupem.

blíže popsány v metodickém pokynu č. 2/2018 „Digitální zpracování územně plánovací dokumentace“ zpracovaném krajským úřadem. Výběr varianty způsobu zpracování může zohlednit používaný software pro práci s územně analytickými podklady na úřadu územního plánování příslušné obce s rozšířenou působností.

Metodický pokyn je zveřejněn na Portálu digitální mapy veřejné správy Jihočeského kraje, v sekci územní plánování, směrnice a metodiky. <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/smernice-a-metodiky/>

Územní plán, regulační plán a úplné znění této územně plánovací dokumentace po vydání její změny se poskytuje krajskému úřadu rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu. Strojově čitelným formátem pro potřeby územně plánovací činnosti se rozumí formát datového souboru s takovou strukturou, která umožňuje programovému vybavení snadno nalézt, rozpoznat a získat z tohoto datového souboru konkrétní informace, včetně jednotlivých údajů a jejich vnitřní struktury.

- **Termíny plnění**

Smlouva by měla obsahovat termíny plnění jednotlivých etap. Tyto termíny plnění se budou lišit v závislosti na velikosti obce/města, počtu obyvatel apod.

- **Cena díla**

Smlouva by měla obsahovat pevně stanovenou cenu díla. Celková cena za dílo, resp. cena jednotlivých etap, se bude lišit v závislosti na velikosti obce/města, počtu obyvatel apod.

V případě změny územního plánu je důležité zahrnout do ceny díla i zpracování úplného znění po jeho změně.

V případě pokud bude nutné zpracovat i vyhodnocení vlivů územního plánu nebo jeho změny na udržitelný rozvoj území, je potřeba vyjma smlouvy na zpracování územního plánu nebo změny územního plánu, uzavřít i smlouvu na zpracování tohoto vyhodnocení.

- **Splatnost ceny díla**

Smlouva by měla obsahovat splatnost jednotlivých etap s uvedením, za jakých podmínek je možné tyto etapy díla proplácet.

- **Přebírání jednotlivých etap díla**

Smlouva by měla obsahovat podmínky, za kterých budou jednotlivé etapy plnění přebírány a termíny pro případné opravy vyplývající z vadného plnění.

Krajský úřad doporučuje jednotlivé etapy přebírat po vydání souhlasného písemného zápisu o předání konkrétní etapy. Kontrolu správnosti by měl provést pořizovatel územního plánu. Podle stavebního zákona provádí v průběhu pořizování územního plánu kontrolu jeho souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami pořizovatel. Je možné, aby tuto kontrolu provedla i jiná osoba mající autorizaci opravňující vypracovávat územně plánovací dokumentaci

Pokud se v průběhu kontroly dojde ke zjištění, že konkrétní etapa trpí vadami, vrátí objednatel (obec/město) etapu zhotoviteli k dopracování spolu se soupisem zjištěných nedostatků, tj. vydá negativní písemný zápis.

Krajský úřad doporučuje objednateli jednotlivé předávané etapy zhotovitelem vždy konzultovat s pořizovatelem územního plánu nebo jeho změny a teprve na základě jeho sdělení vydat souhlasný písemný zápis nebo etapu vrátit zhotoviteli k dopracování.

- **Porušení smluvních povinností**

Smlouva by měla obsahovat podmínky, kdy je možné od smlouvy odstoupit.

- **Sankce, smluvní pokuty**

Smlouva by měla obsahovat sankce, které je možné uplatnit v případě prodlení plnění díla. Výše těchto sankcí by se měla odvíjet od celkové ceny díla (předmětu plnění).

- **Záruka za dílo**

Smlouva by měla obsahovat definování záruk za dílo.

Krajský úřad doporučuje délku záruky stanovit minimálně na rok, neboť územní plán, jeho změnu, regulační plán nebo jeho změnu lze přezkoumat do jednoho roku od nabytí jeho účinnosti. Dojde-li tak ke zrušení části nebo celého územního plánu nebo jeho změny, případně regulačního plánu, jeho části nebo jeho změny z důvodu chyby na straně projektanta, lze se v rámci záruky domáhat opravy vad díla.

34.3 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE, POKUD SE ZPRACOVÁVÁ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Pokud krajský úřad, jako příslušný úřad uplatnil k návrhu zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, anebo pokud konstatoval, že nelze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je nutné zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu nebo jeho změny na udržitelný rozvoj území. V tomto případě je nutné, vyjma smlouvy na zpracování územního plánu nebo změny územního plánu, uzavřít i smlouvu na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu nebo jeho změny na udržitelný rozvoj území.

34.4 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE, POKUD SE ZPRACOVÁVÁ ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podle § 55c stavebního zákona změna územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti.

Aby změna územního plánu nabyla účinnosti, je potřeba již ve smlouvě zajistit zpracování úplného znění územního plánu. Kdo úplné znění vyhotoví a kdo uhradí náklady na jeho pořízení a kolik paré úplného znění bude vyhotoveno.

Úplné znění územního plánu po vydání její změny se poskytuje stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu a dále se předává i obci, pro kterou byla změna pořízena. Je tedy potřeba smluvně zajistit, že úplné znění bude vyhotoveno ve 4 paré a v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Úplné znění územně plánovací dokumentace obsahuje:

- z výrokové části textovou a grafickou část územně plánovací dokumentace, ve znění platném po změně územního plánu,
- z odůvodnění koordinační výkres celého území obce.

35 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY MEZI OBCÍ/MĚSTEM A „LÉTAJÍCÍM“ POŘIZOVATELEM

Podrobněji podobě smluv se věnuje samostatný metodický pokyn krajského úřadu č. 1/2017 „Náležitosti smlouvy na pořízení územního plánu nebo jeho změny.“ Metodický pokyn je zveřejněn na Portálu digitální mapy veřejné správy Jihočeského kraje, v sekci územní plánování, směrnice a metodiky. <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/qs/smernice-a-metodiky/>

35.1 ZÁKLADNÍ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY

Definice příkazníka a příkazce

- Nejčastěji smlouvy příkazní, tj. příkazce a příkazník. Příkazce je obec, městys nebo město, příkazník je právnická nebo fyzická osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnosti v územním plánování, příslušné vysokoškolské vzdělání, případně odpovídající délku praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.

Specifikace předmětu plnění

- Smlouva by měla přesně specifikovat činnost pořizovatele, pro kterou je smlouva s pořizovatelem uzavírána, např. pořízení územního plánu, pořízení změny územního plánu, pořízení územní studie, regulačního plánu.
- Je vhodné uvést i jednotlivé etapy plnění.

Např. pořízení etapy zadání územního plánu, pořízení etapy společné jednání o návrhu územního plánu, pořízení etapy veřejné projednání návrhu územního plánu, pořízení etapy zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, pořízení etapy návrhu územního plánu pro vydání v zastupitelstvu, pořízení etapy předání vydaného územního plánu, zveřejnění údajů a zaslání oznámení o vydaném územním plánu, kompletace spisu a zápis do evidence územně plánovací činnosti.

- Je důležité specifikovat i další činnosti nad rámec stavebního zákona, bude-li je obec/město vyžadovat.

Např. setkání s občany nad tvorbou zadání nebo návrhu územního plánu, setkání s pracovní skupinou nad tvorbou územního plánu.

- Je vhodné ve smlouvě pamatovat i na další úkony, které mohou při pořízení územního plánu nebo jeho změny, územní studie nebo regulačního plánu vzniknout.

Např. opakované veřejné projednání, řešení rozporu.

Termíny plnění

- S ohledem na silnou vazbu na činnost (lhůty) projektanta je obtížné stanovit konkrétní lhůty plnění pořizovatele. Nicméně lze pořizovateli stanovit lhůty pro jím prováděnou kontrolu předaných etap návrhu územního plánu nebo jeho změny, případně územní studie a na tuto navázat zahájení projednání té které etapy pořizovatelem.
- Smlouvu lze uzavřít na určitou lhůtu (od ... do ...) nebo na určité plnění (pořízení územního plánu, pořízení změny územního plánu, pořízení územní studie).

Cena

- Cena může být uzavřena na celou částku za pořízení územního plánu nebo změnu územního plánu, případně rozdělená na jednotlivé etapy.
- Cena může být stanovena hodinou odměnou s předpokládaným rozsahem hodin za určitou etapu.

Splatnost ceny díla

- Cena může být uhrazena po ukončení pořízení územního plánu nebo změny územního plánu.
- Cena může být uhrazena po jednotlivých etapách pořízení.
- Cena může být uhrazena za určitý časový úsek (měsíčně apod.).

Součinnost smluvních stran

- Ve smlouvě je dobré pamatovat na skutečnost, že pořizovatelem je vždy obecní/městský úřad. „Létající“ pořizovatel je „zaměstnanec“ úřadu. Veškeré písemnosti proto musí odcházet na hlavičkovém papíře obecního/městského úřadu a musí být odesílány přes datovou schránku obce/města.
- V případě, zřídí-li obec/město např. pracovní skupinu pro územní plán nebo změnu územního plánu, je dobré ve smlouvě ošetřit součinnost pořizovatele s touto skupinou.
- Ve smlouvě je vhodné taktéž ošetřit součinnost pořizovatele s určeným zastupitelem, např. jak bude probíhat výměna informací, jak často se budou scházet.

Sankce, smluvní pokuty

- Smlouva by měla obsahovat sankce, které je možné uplatnit v případě např. nečinnosti pořizovatele, nedodržování lhůt. Výše těchto sankcí by se měla odvíjet od celkové ceny díla (předmětu plnění).

Porušení smluvních povinností

- Smlouva by měla obsahovat podmínky, kdy je možné od smlouvy odstoupit.

Odpovědnost za vady

- Smlouva by měla obsahovat i ustanovení řešící případnou odpovědnost za možné vady procesu pořízení.

35.2 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K PROBLEMTICE SMLUV

Podpisová práva – létající pořizovatel

Územní plán nebo změna územního plánu se opatřují tzv. záznamem o účinnosti, který obsahuje jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Je tedy se dobré v úvodu pořizování ujasnit a případně i ve smlouvě ošetřit, kdo bude podepisovat záležitosti týkající se územního plánu nebo změny územního plánu. Podpisová práva má:

- **starosta**, pokud to není upraveno vnitřními předpisy obce jinak,
- **jiná úřední osoba**, na základě vnitřních předpisů obce,
- **létající pořizovatel**, na základě smlouvy s obcí, která obsahuje plnou moc k podpisu nebo na základě zvláštní plné moci.

Vedení spisu létajícím pořizovatelem

Po vydání územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu nebo jeho změny nebo schválení možnosti využití územní studie je třeba vždy vyžadovat po pořizovateli kompletní spisový materiál a jeho předání obecnímu úřadu. Mnohdy pořizovatelé tuto činnost opomíjí a při kontrolách nebo přezkumném řízení krajským úřadem dochází až k dodatečné kompletaci spisu. Nejedná se o vícepráce, ale o běžnou činnost pořizovatele územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

Předávání územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu nebo územní studie

Je důležité, aby pořizovatelé předávali územní plán nebo jeho změnu, regulační plán nebo územní studii neprodleně ve stavebním zákoně uvedeným subjektům (§ 165 odst. 1 stavebního zákona a § 166 odst. 3 stavebního zákona).

- územní plán a regulační plán se poskytuje obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu
- územní studie se poskytuje tomu, z jehož podnětu, který byl spojen s úhradou nákladů, byla pořízena a dále obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu

Předávání se zpožděním může vést k chybným rozhodnutím stavebního úřadu, úřadu územního plánování nebo krajského úřadu.

Po vydání územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu nebo jeho změny, po schválení možnosti využití územní studie je nutné zajistit:

- zveřejnění vydaného územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům,
- zveřejnění vydané změny územního plánu (včetně úplné znění územního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům,
- zveřejnění vydaného regulačního plánu (včetně úplné znění regulačního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům,
- zveřejnění vydané změny regulačního plánu (včetně úplné znění regulačního plánu po této změně) způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům,
- zveřejnění územní studie způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům.

Zapisování do evidence územně plánovací činnosti

Evidence územně plánovací činnosti, kterou vede ministerstvo pro místní rozvoj, slouží k zapisování údajů o:

- územně plánovací dokumentaci a průběhu jejího pořizování (např. územní plány a jejich změny, regulační plány),
- zastavitelných plochách nad 10 ha a účelu jejich využití,
- územních studiích.

Obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele („létající pořizovatel“), podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Nezapísání údajů může vést k chybným rozhodnutím stavebního úřadu, úřadu územního plánování nebo krajského úřadu.

O B E C N É P R O B L É M Y

H

36 VÝBĚR PROJEKTANTA

Možné způsoby volby projektanta

	výhody	nevýhody
na základě nejnižší ceny	Při možnosti obeslat více konkrétních prověřených uchazečů nejsnazší a nejrychlejší způsob poptávky. Velmi důležité je dodržet transparentnost výběru obesílání uchazečů.	Při povinnosti zveřejnění poptávky na úřední desce obce/města hrozí riziko podání výrazně podhodnocené nabídky mající vliv na kvalitu zpracování územního plánu.
na základě ceny a referencí	Vhodně nastavenými referencemi lze cílit na určitý okruh architektů (urbanista specializující se na zpracování územních plánů, územních studií) mající zkušenosti se zpracováním územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů.	Obtížný způsob hodnocení referencí: - počet zpracovaných územních plánů nebo územních studií kvalitu projektanta nezaručuje, - reference založená na požadavku zpracování územních plánů pro určitou velikostní kategorii obce/města kvalitu projektanta také nezaručuje.
na základě ceny a složení zpracovatelského týmu	Vhodně nastavené hodnocení zpracovatelů určité koncepce v územním plánu (např. koncepce dopravy, koncepce krajiny) a vhodně nastavený způsob jejich hodnocení může přinést kvalitně nastavený tým zpracovatelů územního plánu.	Obtížné hodnocení kvality zpracovatelského týmu, bez odborné komise nelze odborně posoudit.
na základě ceny a návrhu koncepce rozvoje	Při kvalitně nastaveném zadání poptávky (např. požadavek na jednoduchý návrh koncepce rozvoje obce/města v rámci podání nabídky) a jasně nastaveném způsobu hodnocení obdržených nabídek/návrhů, si obec/město může vybrat projektanta na základě těchto obdržených konkrétních návrhů.	Musí být nastaveny jednoznačné kritéria pro hodnocení navržených koncepcí. Bez těchto kritérií nejednoznačný výstup.
na základě soutěže	Obec/město může vybírat z řady návrhů, které jsou jim vypracovány na „míru“. Rozmanitost návrhů řešení přináší značnou možnost výběru, na jehož konci je kvalitní územní plán, jeho změna nebo územní studie.	Finanční náklady spojené s hodnocením soutěžních návrhů.

37 NEJČASTĚJŠÍ VADY V ÚZEMNÍM PLÁNU NEBO ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU A OBECNÉ UPOZORNĚNÍ Z PRAXE KRAJSKÉHO ÚŘADU

37.1 NEJČASTĚJŠÍ VADY V ÚZEMNÍM PLÁNU NEBO ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vady v zadání územního plánu

- Přílišná podrobnost zadání. Zadání by mělo být formulováno jako stručné pokyny/požadavky pro zpracování návrhu územního plánu, nikoliv aby předurčovalo řešení. V případě, kdy zadání bude obsahovat konkrétní návrh řešení, a tento nebude návrhem územního plánu respektován, dostává se návrh územního plánu do rozporu se zadáním.

Např. umístit ČOV na pozemku ... Vymezit zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích ...

- Při formulaci požadavků nesmí být stanovovány takové požadavky, které neodpovídají svojí podrobností obsahu územního plánu, resp. svojí podrobností nejsou v územním plánu řešitelné.

Např. řešit rozhledová pole křižovatek a rozhledová pole připojení stavby na pozemní komunikaci. Provéřít zásah zastavěného území do ochranného pásma vodního zdroje I. stupně.

- Zadání by nemělo být souhrnem všech požadavků uplatněných veřejností a dotčenými orgány, navíc zkrácených do výkresu jako součást zadání. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem by měli provést „filtr“ těchto požadavků.

Např. není účelné prověřovat požadavky pro bydlení na pozemcích nacházejících se v limitech neumožňující výstavbu, pozemcích ve volné krajině zcela bez vazby na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vady v procesu pořízení územního plánu

- Neopakované veřejné projednání. Dojde-li k podstatné úpravě územního plánu nebo změny územního plánu po veřejném projednání, stavební zákon uvádí, že se musí zopakovat veřejné projednání, tzv. opakované veřejné projednání.

Např. přidání nové zastavitelné plochy pro bydlení, změnu podmínek využití ploch, změnu podmínek prostorového uspořádání lze považovat za podstatnou úpravu.

Vady ve vydaném územním plánu

- Nejednoznačnost (nejčastěji v použitých pojmech). Pojmy, které nelze s určitostí vyložit a v důsledku tak k nim může být celá řada zcela odlišných výkladů.

Např. lehký pastevecký přístřešek, nerušící výroba, rozsáhlá nákupní zařízení, služby malého a středního rozsahu, velkokapacitní zemědělské stavby, respektovat tradiční život na vesnici, stavba pro ubytování lokálního významu.

- Vnitřní rozpornost. Jedná se o ustanovení územního plánu, která si vzájemně odporují.

Např. v přípustném využití plochy občanského vybavení je připuštěno „ubytovací zařízení“ a zároveň v nepřípustném využití téže plochy je „ubytovací zařízení“ vyloučeno.

Např. v podmínkách prostorového uspořádání plochy bydlení jsou připuštěny „stavby pro bydlení o max. 2 nadzemních podlažích“ a zároveň v téže ploše jsou v přípustném využití připuštěny „stavby pro bydlení o max. 1 nadzemním podlaží“.

- Nedostatečné odůvodnění jednotlivých návrhů řešení. Z odůvodnění by vždy měl vyplývat důvod přijatého řešení.

Např. proč navrhuji konkrétní zastavitelnou plochu, proč jsou protipovodňová opatření navrhovaná na konkrétním pozemku.

- Nedostatečné odůvodnění námitek. Rozhodnutí o každé uplatněné námitce k územnímu plánu by mělo být dostatečně odůvodněno.

Např. odůvodnění, že zastupitelstvo nechce zastavitelnou plochu rozšířit je zcela nedostatečné.

Vady ve spisu, který se váže k územnímu plánu

- Nekompletní spis. Spisem se prokazuje souladné pořízení územního plánu s právními předpisy, proto musí být vždy kompletní.

Např. velmi často v něm chybí usnesení zastupitelstva, tj. rozhodnutí o pořízení územního plánu, rozhodnutí o vydání územního plánu.

- Ve spisu je nutné zakládat i doklady prokazující zveřejnění na elektronické i klasické úřední desce.

Např. existuje více možností jak prokázat zveřejnění na elektronické úřední desce – výpis z úřední desky, printscreen úřední desky.

37.2 OBECNÉ UPOZORNĚNÍ Z PRAXE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Předimenzování rozvojových ploch

- Velikost vymezených zastavitelných ploch neodpovídá rozvojovým možnostem obce/města. Do budoucna možný problém se zpracováním změn, reagujícími na aktuální změny v území. Problém s prokazováním potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4 stavebního zákona uvádí „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“).
- Je účelné, aby obec např. s 50 obyvateli navrhovala zastavitelné plochy pro dalších 200 obyvatel?

Absence koncepce rozvoje

- Územní plán se stává pouhým vybarvováním katastrální mapy dle požadavků „všech“.
- Územní plán není pouze o plochách (koncepti plošného uspořádání), ale i o navrhování dalších koncepcí, např. koncepti prostorového uspořádání staveb – jak bude vypadat budoucí zástavba v obci, řešení veřejných prostranství – kde budou umístěna a jakou roli budou v zástavbě obce/města hrát, koncepti rozvoje – jakým způsobem se obec bude v budoucnu rozvíjet.

Absence kvalitní urbanistické koncepce

- „Všude jde stavět všechno a stejně.“
- Je rozdíl, jak by měla vypadat zástavba v centru města nebo okolí návsí, v předměstí nebo na samotném okraji obce/města (např. charakter zástavby, výška, zastavitelnost pozemků).
- Územní plán by měl také jednoznačně definovat, jak bude vypadat zástavba v zastavitelných plochách.

Přílišná regulace a přílišná podrobnost

- Územní plán přestává plnit koncepční úlohu a stává se dokumentem regulujícím každý detail. V praxi tato přeregulovanost vede k častým změnám územních plánů.

- Územní plán je koncepční nástroj. Řeší plochy a zástavbu. K podrobnějšímu řešení slouží regulační plány, které řeší konkrétní lokality v detailu jednotlivých staveb.
- Pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu, může územní plán obsahovat i podrobnější řešení. Nicméně je vždy potřeba myslet na to, že územní plán je koncepčním nástrojem, nikoli dokumentací regulující každý detail.

Zatížení územního plánu nadbytečnými informacemi

- V odůvodnění územního plánu jsou uváděny i informace, které nesouvisejí s územním plánem, resp. s návrhem jeho řešení a jsou tak zcela nadbytečné.

Např. společnost XY celkem obhospodařuje 1 550 ha zemědělské půdy, z toho je 600 ha v obci..., jednu stáj pro 2 000 ks krůt má v nájmu Ing. XY..., pan XY celkem obhospodařuje 88 ha zemědělské půdy. Zahrada při rodinném domku v obci je využita jako sklad strojů.

38 NEJČASTĚJŠÍ VADY V ÚZEMNÍ STUDII A OBECNÉ UPOZORNĚNÍ Z PRAXE KRAJSKÉHO ÚŘADU

38.1 NEJČASTĚJŠÍ VADY V ÚZEMNÍ STUDII

Vady v zadání územní studie

- Rozpor zadání územní studie s podmínkami pro její pořízení. Pokud pořízení územní studie vyplývá z územního plánu nebo jeho změny, zadání územní studie zpracované pořizovatelem nesmí být v rozporu se stanovenými podmínkami pro její pořízení, které jsou obsaženy v územním plánu nebo jeho změně.

Vady v územní studii

- Rozpor územní studie s územním plánem. Územní studie, jejíž pořízení vyplývá z územního plánu nebo jeho změny, musí být vždy v souladu s územním plánem nebo jeho změnou.
- Vnitřní rozpornost. Jedná se o části textu územní studie, které si vzájemně odporují.

Např. v grafické části stanovuje územní studie maximální výšku staveb 10 m, zároveň však v textové části stanovuje maximální výšku staveb 8 m.

- Nejednoznačnost územní studie (nejčastěji v použitých pojmech). Pojmy, které nelze s určitostí vyložit a v důsledku tak k nim může být celá řada zcela odlišných výkladů.

Např. lehký pastevecký přístřešek, nerušící výroba, rozsáhlá nákupní zařízení, služby malého a středního rozsahu, velkokapacitní zemědělské stavby, respektovat tradiční život na vesnici, stavba pro ubytování lokálního významu.

- Chybně stanovené řešené území územní studie. Vyplývá-li pořízení územní studie z územního plánu, územní studie musí být zpracovaná pro celé území, které je vyžadováno územním plánem. Územní studii nelze zpracovávat pouze pro část tohoto území.

38.2 OBECNÁ UPOZORNĚNÍ Z PRAXE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Změna územní studie

- Stavební zákon nezná pojem změna územní studie.

- Jedná-li se o záměr vedoucí k odchýlení od řešení navrženého v územní studii nevyžadující zásah do její koncepce, lze se, pokud je toto řádně odůvodněno a úřad územního plánování a stavební úřad nemá výhrady, od řešení územní studie odchýlit.
- Jedná-li se o záměr vedoucí k odchýlení od řešení navrženého v územní studii vyžadující zásah do její koncepce, bude nutné územní studii celkově přepracovat.

Přiměřená lhůta pro zpracování územní studie

- Vyplyvá-li pořízení územní studie z územního plánu, pozor na lhůty pro její pořízení. Přiměřená lhůta je 4 nebo 5 let (soud připustil i 6 let u velkých měst).

Požadavky uvedené v zadání územní studie

- V zadání by měly být pouze ty požadavky, které má územní studie řešit. Není účelné v zadání územní studie uvádět obecné, ve vazbě na účel jejího pořízení bezpředmětné požadavky.

39 NÁHRADY ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ

- Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.
- Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě
 - nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo
 - před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.
- Je velmi důležitá komunikace mezi obcí – projektantem – stavebním úřadem, aby návrh územního plánu obsahoval i záměry, na které byla vydána územní rozhodnutí nebo záměry, které budou v nejbližší době realizovány (ve fázi přípravy).

40 ZAJIMAVÉ VĚTY Z ROZSUDKŮ SOUDŮ

Rozsah zásahu soudu nebo krajského úřadu do řešení územního plánu nebo změny územního plánu

Je pouze na zastupitelstvu, aby z nespočtu řešení územního plánu, která odpovídají zákonem stanoveným kritériím, vybralo to, které mu bude nejlépe vyhovovat.

Do tohoto výběru není soud ani krajský úřad oprávněn jakkoli zasahovat. Soudu ani krajskému úřadu nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití nebo zda by nebylo výhodnější vymezit konkrétní plochu jinde. Soud ani krajský úřad není oprávněn vybrat jiné řešení území, není ani jejich úkolem územní plán/změnu dotvářet.

Soud a krajský úřad pouze ověří, zda zastupitelstvem zvolené řešení odpovídá zákonem stanoveným kritériím, resp. zda územní plán/změnu přijal pravomocný a kompetentní orgán a zda přitom postupoval zákonem předepsaným způsobem (v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami, správním řádem a stanovisky dotčených orgánů).

Pozn. Je důležité mít dobře zpracované zdůvodnění přijatého řešení v odůvodnění územního plánu nebo jeho změně.

Právo na vymezení zastavitelných ploch

Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území. Skutečnost, že došlo ke zpracování nového územního plánu, neznamená, že musí být vlastníkovu pozemku vyhověno (výjimku tvoří platná územní rozhodnutí – nutno se s nimi v územním plánu vypořádat).

Vlastník pozemku se nemůže dovolávat nezměnitelnosti stavu, jehož trvání několikanásobně přesahuje stavebním zákonem předpokládané lhůty pro aktualizaci územně plánovací dokumentace, není-li konkrétními kroky obce v bezprostřední minulosti u navrhovatele důvodně vyvoláno očekávání, že stávající status pozemku bude i v nejbližší době zachován. Nikdo totiž nemůže legitimně očekávat, že veřejnoprávní limity pro užívání jeho nemovitosti budou neměnné.

Kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu. Zásada kontinuity a ochrany legitimního očekávání by byly narušena, pokud by například došlo k rychlému přehodnocení nedávno přijatého řešení.

Pozn. Je důležité mít kvalitně zpracovanou koncepci rozvoje a urbanistickou koncepci a při zdůvodňování přijatého řešení z těchto vycházet.

Změna územního plánu

Vymezení nových zastavitelných ploch je oprávněním obce, která změnou územního plánu reaguje na aktuální situaci v daném území. Vždy je ale nutné, aby obec tyto změny a vymezení nových zastavitelných ploch zdůvodnila.

Je vždy nutné prokázat:

- účelného využití zastavěného území,
- potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozn. Předimenzování vymezení zastavitelných ploch v územním plánu vede k problémům při zdůvodňování vymezování nových zastavitelných ploch při pořizování jeho změn.

41 OBEC/MĚSTO A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, je účastníkem řízení.
 - a. Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce (stavební zákon).
 - b. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem (zákon o obcích).
- Veřejným zájmem obce zcela určitě je i ochrana stávajících hodnot obce a taktéž zájem na podobě budoucí zástavby nenarušující stávající charakter a strukturu zástavby (umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a strukturu a hodnoty území).
- Veřejným zájmem obce zcela určitě je i hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- Územní plán by měl být podkladem obce k hájení těchto veřejných zájmů. Z tohoto důvodu by zastupitelstvo při jeho pořízení a vydání mělo věnovat pozornost i jiným částem, než jsou zastavitelné plochy.