

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Dostupnost: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>

ÚVOD

V procesu územního plánování při navrhování využití území pro určité funkce a činnosti je nutné se vypořádat s řadou zákazů nebo omezení, vyplývajících z různých právních předpisů. Tyto zákazy a omezení vstupují do územně plánovací činnosti jako „Limity využití území.“ Pro rychlejší orientaci v příslušných předpisech a zjištění limitů z nich vyplývajících je určena tato příručka.

Limity využití území jsou závazné podmínky realizovatelnosti záměrů vyplývajících z územního plánování. Určují účel, způsob, ohraničení a podmínky uspořádání a využití území. Stanovují nepřekročitelnou hranici nebo rozpětí pro využití a uspořádání území. Jsou pro pořizovatele a projektanty územně plánovací dokumentace závazné a musí je respektovat.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. (dále jen SZ) v § 1 odst. 1 mimo jiné uvádí, že „zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, **nástroje územního plánování**...“. Součástí nástrojů územního plánování jsou kromě jiného **územně analytické podklady**, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území.

Dále v § 26 odst. 1 zákon stanoví, že „**územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen limity využití území), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci**...“

Internetová příručka „Limity využití území“ obsahuje nejdůležitější **limity vyplývající z právních předpisů** v přehledné formě, a to jak po obsahové stránce, tak i jejich sestavením do ucelených bloků jednotlivých odborných oblastí. **Nezabývá se limity, vyplývajícími z vlastností území**, neboť se jedná o specifické údaje, které v celostátním měřítku nelze zobecňovat.

Příručka je dvakrát ročně aktualizována (vždy v únoru a srpnu).

Vybrané kapitoly nebo jednotlivé limity této příručky byly konzultovány s odborníky z jednotlivých rezortů a organizací, např. Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Státní ústav radiační ochrany a další.

Využito bylo i konzultací se specialisty v oblasti dopravy, požární a civilní ochrany, ochrany přírody a krajiny, lesního a vodního hospodářství apod.

DŮVODY PRO OMEZENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Potřeba omezit využití území vzniká z celé řady důvodů, k nejčastějším patří důvody zaměřené na ochranu zdraví lidí, životního prostředí, vymezení obecných (zejména technických) podmínek výstavby a ostatních aktivit člověka.

Obecně je možné říci, že potřeba limitů:

- vyplývá z *Listiny základních práv a svobod* – má chránit základní práva člověka v území, tedy právo na přiměřený prostor a v něm obsažené životní podmínky a zdraví obyvatel,
- je vyvolána potřebou ochrany přírody a krajiny,
- je spojena s vymezením obecných podmínek výstavby,
- je dána potřebou zajištění údajů pro zpracování územně plánovací dokumentace apod.

Pro ilustraci předmětu limitování uvádíme příklady nejčastějších faktorů, které působí jako příčiny pro vyhlášení limitů využití území:

- a) Určitá činnost produkuje vedlejší efekty, které narušují život (životní prostředí) obyvatel (hluk, exhalace apod.). Limit buď zakazuje umístění takové činnosti do určitých území, nebo stanovuje přípustnou míru vnějšího působení, případně odstupy a ochranná pásma.
- b) Určitá činnost je mimořádně citlivá na vnější vlivy (např. nemocnice, speciální výroba apod.), limit stanovuje podmínky okolního působení pro lokalizaci této činnosti.
- c) Určitý objekt může narušovat hodnoty obce jako celku (svými rozměry, svou polohou apod.), limit určuje maximální rozměry (např. výšku, počet podlaží) nebo zákaz určité lokalizace (např. na vrcholových bodech horizontu).
- d) Limitem se chrání zdroje vody a nerostných surovin, případně zemědělský půdní fond.
- e) Limitem je možné upřesnit obecné (zejména technické) podmínky výstavby.
- f) Limitem je možné určit maximální míru využití území podle konkrétních podmínek života v obci nebo v její části.
- g) Limity lze vytvářet a chránit standard využití a uspořádání území ve smyslu co nejvyšší úrovně prostorového komfortu pro obyvatele a jejich aktivity.
- h) V území, které je mimořádně ekologicky labilní, limity např. stanovují intenzitu jeho zemědělského využívání.
- i) V území, které je mimořádně ekologicky cenné (např. zvláště chráněné území přírody nebo významné krajinné prvky) nebo je potřebné pro uchování ekologické rovnováhy okolních ploch (např. prvky územního systému ekologické stability), je limitováno jakékoli jejich využití pro potřeby člověka.

DRUHY LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území jsou vlastně hranicí (překážkou) pro využití území, a to hranicí relativně nepřekročitelnou. Základní třídění limitů vychází z objektu, kterého se využití týká (tedy zpravidla funkční složky) a z limitovaného jevu (např. hluk).

Je možné i podrobnější třídění druhů limitů např. podle těchto hledisek:

- a) podle funkčních složek (bydlení, rekreace, výroba, dopravní a technická infrastruktura atd.),
- b) podle oborů, kterých se týkají (např. životní prostředí, vodní hospodářství, stavebně architektonické bariéry, sociální, ekonomické, estetické limity apod.),
- c) podle doby platnosti (limity s trvalou nebo časově omezenou dobou platnosti),
- d) podle rozsahu závaznosti (limity platné celostátně, regionálně, místně apod.),

- e) podle limitovaného procesu:
 - limity omezující výstavbu,
 - limity omezující provoz,
 - limity omezující využití ploch,
- f) podle stupně závaznosti:
 - limity zásadně nepřekročitelné,
 - limity podmíněně překročitelné (např. na základě výjimky).

USPOŘÁDÁNÍ PŘÍRUČKY LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Praktické používání příručky usnadňuje systematika jejího uspořádání, která je založena na následujících principech:

- a) Výklad obecných pojmů a vazeb limitů využití území na celostátně platné právní předpisy je uveden v její obecné části a není již opakován u jednotlivých limitů.
- b) Limity jsou členěny do sedmi tříd podle základních oblastí, které ovlivňují utváření a využití území v podmínkách obcí a měst:
 1. Územní podmínky pro výstavbu
 2. Doprava
 3. Technická infrastruktura
 4. Vytváření a ochrana zdravých a bezpečných životních podmínek
 5. Ochrana přírody a krajiny
 6. Ochrana památek
 7. Právo

Další vnitřní dělení tříd je diferencováno v závislosti na rozsahu dané tematiky a různorodosti příslušných limitů. Tomu odpovídá i jejich číselné označení a zařazení do celkového seznamu limitů.

- c) Všechny limity jsou zpracovány a sestaveny podle jednotné osnovy, sestávající z následujících bodů:
 - Číslo a název limitu
 - Objekt limitování
 - Důvody limitování
 - Vyjádření limitu
 - Ukazatele a číselné hodnoty limitu
 - Právní předpisy
 - Doplnující poznámky
- d) Příručka je opatřena rejstříky, které jsou sestaveny podle dalších hledisek, a to podle věcného hlediska a podle právních předpisů, na jejichž základě byl limit určen.
- e) Limity jsou uváděny anotační formou, tzn. že z příslušných právních předpisů byly převzaty základní údaje. Z těchto důvodů je u každého limitu uveden seznam těchto předpisů, případně související předpisy, na něž se odvolávají zákony nebo vyhlášky, podle nichž byl platný limit formulován.
- f) Katalog limitů tvoří otevřenou soustavu, která je doplňována případně upravována podle změn právních předpisů, na základě nichž byly limity zpracovány.

Pro lepší orientaci uživatelů je každý limit označen písmenem A, B nebo C, a to podle následujícího obsahového třídění:

- A. Limity intervalové**, určující ohraničení, interval přípustných hodnot ukazatele využití území. Do těchto limitů patří i omezení shora (méně než...) nebo zdola (více než...)

a číselné limity s nulovým intervalem (konstanty). Patří sem také některá omezení týkající se staveb, která ovlivňují využití území (jako např. bezbariérový pohyb a přístupy ke stavbám).

B. Limity vyjádřené jako příkazy a zákazy.

C. Předběžné správní podmínky pro návrh využití území v územně plánovací dokumentaci (např. nezbytné vyjádření nebo stanovisko správního nebo dotčeného orgánu). Tato omezení nejsou reálným limitem, jsou omezením procedurálním a byla zařazena do tohoto přehledu limitů s cílem upozornit uživatele příručky na některé důležité povinnosti, které souvisejí s rozhodováním o využití území v jednotlivých odborných oblastech (viz jednotlivé bloky limitů). Do uvedené skupiny jsou zařazeny také limity vyplývající z právních institutů, jako např. držba, vyvlastnění, věcné břemeno apod.

Příručka je využitelná zejména pro:

- pořizování, zpracování, posuzování a vydávání územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- koncepce a záměry investorů,
- územní řízení,
- předprojektovou a projektovou přípravu,
- stavebně správní praxi,
- vzdělávací instituce, zejména střední a vysoké školy technického, ekonomického a architektonického zaměření.